



TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sena Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Precisazioni	13
Patti	13
Stato Conservativo	13
Parti Comuni	13
Servitù, Censo, Livello, Usi Civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 2	24
Descrizione	24
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità	26
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali	30
Precisazioni	32
Patti	32
Stato Conservativo	33
Parti Comuni	33
Servitù, Censo, Livello, Usi Civici	34
Caratteristiche costruttive prevalenti	34
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	36



Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	40
Vincoli od oneri condominiali	42
Lotto 3	44
Descrizione	44
Completezza documentazione ex art. 567	46
Titolarità	46
Confini	48
Consistenza.....	48
Cronistoria Dati Catastali.....	49
Dati Catastali	50
Precisazioni.....	52
Patti	52
Stato Conservativo	53
Parti Comuni.....	53
Servitù, Censo, Livello, Usi Civici	54
Caratteristiche costruttive prevalenti	54
Stato di occupazione	55
Provenienze Ventennali	55
Formalità pregiudizievoli	58
Normativa urbanistica	59
Regolarità edilizia	59
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Stima / Formazione lotti	64
Lotto 1	64
Lotto 2	71
Lotto 3	75
Riepilogo bando d'asta	83
Lotto 1	83
Lotto 2	85
Lotto 3	87
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.	89
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 6.000,00	89
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 5.800,00	91
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 14.000,00	93



INCARICO

All'udienza del 02/07/2024, il sottoscritto Arch. Di Sena Andrea, con studio in Via IX Maggio, 31 - 80030 - Castello di Cisterna (NA), email andrea.disena@libero.it, PEC andrea.disena@archiworldpec.it, Tel. 081 18362190, Fax 081 18362190, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 11
- **Bene N° 2** – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 3
- **Bene N° 3** – Box Auto al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 12, scala A

Nel complesso l'oggetto del pignoramento risultano essere tre distinte unità immobiliari poste al piano interrato di un fabbricato a destinazione residenziale.

Il tutto individuato, rispettivamente, in NCEU al:

F.oglio 42 P.IIa 2422, sub 40, cat. C/2, cons.16 mq, classe 1, sup. cat. 18 mq, rendita € 24,79, PS1, int.11;

F.oglio 42 P.IIa 2422, sub 24, cat. C/2, cons.16 mq, classe 3, sup. cat. 19 mq, rendita € 34,71, PS1, int.3;

F.oglio 42 P.IIa 2422, sub 16, cat. C/6, cons.16 mq, classe 1, sup. cat. 19 mq, rendita € 17,35, PS1, int.12;

Con atto di pignoramento (n. 69/2024), notificato in data 22.03.2024, l'arch. Omissis sottoponeva a pignoramento, per la quota pari ad 1/1, gli immobili di proprietà della Società:

- Omissis

E precisamente:

1. *Proprietà per 1000/1000 di immobile sito in Acerra (NA) alla via Luigi Perosi n. 1 – scala A – interno 12 – Piano S1, meglio identificato al Catasto al foglio 42; particella 2422; sub 16; categoria C6; classe 1; consistenza 16 mq; rendita € 17,35;*
2. *Proprietà per 1000/1000 di immobile sito in Acerra (NA) alla via Luigi Perosi n. 1 – interno 3 – Piano S1, meglio identificato al Catasto al foglio 42; particella 2422; sub 24; categoria C2; classe 3; consistenza 16 mq; rendita € 34,71;*
3. *Proprietà per 1000/1000 di immobile sito in Acerra (NA) alla via Luigi Perosi n. 1 – interno 11 – Piano S1, meglio identificato al Catasto al foglio 42; particella 2422; sub 40; categoria C2; classe 3; consistenza 16 mq; rendita € 24,79;*



LOTTO 1

Il **LOTTO 1** è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 11

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – LOCALE DEPOSITO AL PIANO INTERRATO, UBIcato IN ACERRA (NA) – VIA L. PEROSI N. 1, PS1, INT. 11

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un locale deposito al piano interrato, all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, che si sviluppa per complessivi quattro piani fuori terra, oltre piano interrato e serviti da due blocchi scala con relativi ascensori, in Acerra (NA) alla via Luigi Perosi n. 1. Il detto locale è individuato in NCEU al:

F.oglio 42 P.lla 2422, sub 40, cat. C/2, cons.16 mq, classe 1, sup. cat. 18 mq, rendita € 24,79, PS1, int.11;

Il bene in questione è ubicato nel Comune di Acerra situato a circa 14 chilometri a nord est di Napoli; occupa una vasta area pianeggiante nel quadrante nord-orientale dell'entroterra napoletano, ed è il terzo comune per estensione territoriale dopo il capoluogo e Giugliano; la parte nord è prevalentemente rurale e confina con il casertano e con il nolano. È collegato direttamente all'autostrada A1, A30, A16 e A3 tramite l'Asse Mediano, l'Asse di supporto e della diramazione del Centro Direzionale. Sono presenti due zone industriali: Acerra e Pomigliano d'Arco. La città è servita da due stazioni ferroviarie: quella di Trenitalia e quella della Circumvesuviana.

Il comune si estende su una superficie di circa 54,71 kmq, con una popolazione di circa 59.596 abitanti. Sorge a 28 metri sopra il livello del mare.

L'isolato, ove è allocato l'immobile, è situato in zona semicentrale. È delimitato a nord-est dal tracciato della linea delle Ferrovie dello Stato e a sud dalla Strada Provinciale 162, con lo svincolo stradale di Acerra. L'area è caratterizzata da una fitta rete stradale cittadina che serve i complessi edilizi ivi presenti. In particolare via Luigi Perosi è una strada urbana a doppio senso di marcia, ma di limitata ampiezza e priva di marciapiedi. Presente pubblica illuminazione e rete fognaria. Assenti piste ciclabili e parcheggi pubblici in loco. il parcheggio è possibile lunga la limitata sede stradale

L'isolato è caratterizzato da fabbricati coevi, frutto di una massiccia urbanizzazione che ha riguardato l'area a cavallo degli anni duemila. La tipologia abitativa prevede l'edificio plurifamiliare servito da blocco scala condominiale con e senza ascensore.

L'isolato in cui è allocato il bene *de quo*, a carattere residenziale, si presenta completamente edificato; poche le aree a verde privato ancora presenti; costanti possono ritenersi le aspettative commerciali per lo stesso.

Le attività commerciali sono perlopiù dislocate nel centro cittadino, raggiungibile con mezzi propri. La sede comunale dista alcuni chilometri.

Il fabbricato condominiale, ove è allocata l'unità immobiliare in oggetto, presenta una sagoma planimetrica assimilabile ad un rettangolo, con il lato lungo posto parallelamente alla via Perosi da cui si accede. Lo stesso è servito da due blocchi scala con relativi ascensori, indicati con le lettere A, B. L'immobile in questione è allocato al piano interrato del detto fabbricato con ingresso da rampa carrabile prospiciente la strada comunale. Al detto piano si accede anche mediante i due summenzionati blocchi scala.



Percorsi via Luigi Perosi, giunti al fabbricato condominiale, ci si immette alla rampa carrabile, delimitata da cancelletto metallico, che conduce al piano interrato. Qui sono disposte n. 12 unità immobiliari adibite in parte a deposito/cantinola, in parte a box auto pertinenziale, oltre area di manovra comune (sub 41). Quella che forma il lotto 1 è la prima per chi accede dalla rampa carrabile.

L'immobile *de quo* risulta essere allo stato attuale destinato a locale deposito. Presenta una sagoma planimetrica rettangolare, occupando la porzione nord-est del piano interrato.

Piano Interrato – composto da: locale adibito deposito.

Si anticipa che i dati dimensionali complessivi risultano essere i seguenti:

PIANO INTERRATO – LOTTO N.1

Sup. Lorda= 18,00 mq

H = m 3,14/2,80



Fig. n.1 - Estratto di mappa della p.lla 2422



Fig. n.2 - Aerofotogrammetria con esatta ubicazione dei beni

L'unità immobiliare che forma il **LOTTO 1** in questione, all'atto del sopralluogo si articolava al piano interrato.

Piano S1 – composto da: locale adibito a deposito.

PIANO INTERRATO

Dalla strada comunale, mediante rampa carrabile si giunge al piano interrato ove è allocata l'unità immobiliare in questione. Al piano si accede anche attraverso i due blocchi scala condominiali contrassegnati con le lettere A e B. L'unità immobiliare consta di unico ambiente rettangolare.

L'altezza interna rilevata risulta essere pari a m 3,14 che si riduce per la parte più interna del locale a 2,80 m.

Il bene si presenta in un modesto stato di conservazione generale tenuto conto comunque della destinazione d'uso ed in assenza di recenti di recenti interventi manutentivi eseguiti.

In particolar modo si sottolinea che:



- Il locale è privo di areazione naturale.
- Presente impianto di illuminazione del tipo a neon.
- La pavimentazione è in conglomerato cementizio bituminoso. Le pareti risultano semplicemente intonacate.
- L'accesso al locale dall'area di manovra è delimitato da anta metallica basculante.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si evidenziano finiture di pregio; si notano lesioni e lievi dissesti della pavimentazione interna. Infine si riscontrano tracce di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali.



L'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene Non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione NON è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- (per la quota pari ad 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (per la quota pari ad 1/1)

La società risulta costituita dal 17/04/2003 e iscritta al registro delle imprese- sezione ordinaria- dal 28/04/2003. Capitale sociale deliberato: € 90.000,00.



Proprietà:

- Omissis – per la quota di nominali di 44.100,00 Euro
- Omissis – per la quota di nominali di 36.900,00 Euro
- Omissis – per la quota di nominali di 9.000,00 Euro

Amministratore Unico:

- Omissis

La società ha per oggetto: *-l'attività immobiliare in genere, ed in particolare l'acquisto, la vendita, la permuta di fondi rustici e di immobili urbani ad uso civile, commerciale ed industriale, la locazione, l'affitto e la gestione degli immobili di proprietà della società; -l'industria edilizia ed in particolare l'acquisto, la vendita, la permuta di suoli edificatori e di edifici da ricostruire, ristrutturare o risanare; la realizzazione di costruzioni edili ad uso civile e/o industriale con il conferimento dell'appalto a terzi o con gestione diretta; -l'esecuzione di lavori di restauro e di manutenzione di fabbricati e di ambienti; l'assunzione di appalti da parte di pubbliche amministrazioni, società o privati, per la costruzione di opere edilizie e di opere affini, di interesse pubblico o privato, di edifici per civili abitazioni, di opifici industriali, strade, ponti, acquedotti, fognature ed opere pubbliche in genere; -la gestione di alberghi, pensioni, ristoranti, mense, residences, appartamenti per vacanze, di complessi, impianti ed attrezzature per il turismo, lo sport ed il tempo libero, di stabilimenti balneari e per le cure termali; -l'assunzione di appalti di lavori di costruzioni edili, industriali, stradali e di segnaletica orizzontale o verticale, di bonifica, marittimi, di fognature, sia con sistemi tradizionali che con prefabbricati, per conto dello stato, delle regioni, delle provincie, dei comuni e di altri enti pubblici e privati, partecipando a trattative private, a licitazioni ed a gare sia in italia che all'estero; -l'assunzione di appalti per la raccolta di rifiuti solidi urbani e di disinquinamento delle acque ed atmosfera con macchine, attrezzature ed impianti adeguati; -la realizzazione e gestione di impianti di incenerimento di rifiuti urbani ed extraurbani; -la costruzione di impianti per la produzione di energia elettrica e loro ristrutturazione o manutenzione; -la costruzione, ristrutturazione o manutenzione di impianti di trasformazione alta/media tensione, di distribuzione dell'energia elettrica in corrente alternata e continua; -la installazione, manutenzione straordinaria di impianti termici di ventilazione, di condizionamento, nonché' la installazione e la manutenzione di impianti elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi; -l'attività di trasporto di merci per conto proprio e per conto terzi; -la compravendita diretta e la rappresentanza di tutti i prodotti necessari per le costruzioni di cui ai punti precedenti, come cementi, laterizi, ferri in tondini, legni per infissi, articoli igienico - sanitari, materiale elettrico, articoli termici e per il riscaldamento e tutto quanto occorre per le rifiniture degli immobili, nonché' la fornitura degli arredamenti. in relazione a tale oggetto e, quindi, con carattere meramente funzionale e perciò assolutamente non in via prevalente, senza rivolgersi al pubblico e, comunque, nel rispetto dei divieti e dei principi portati dalle leggi 1/1991 e n.197/1991 e dal decreto legislativo n.385/93, la società potrà compiere operazioni commerciali, finanziarie (escluso il leasing attivo) e bancarie, ipotecarie, mobiliari ed immobiliari, compresi l'acquisto, la vendita, la permuta di beni mobili anche registrati, nonché' di immobili da adibire allo svolgimento dell'attività sociale, ma il tutto sempre nei limiti consentiti dalla legge; -ricorrere a qualsiasi forma di finanziamento, con istituti di credito, banche, società e privati, concedendo le opportune garanzie reali e personali;-concedere fidejussioni, avalli e garanzie reali a favore di terzi; -assumere partecipazioni ed interessenze in società ed imprese aventi oggetto analogo, affine o connesso al proprio nel rispetto delle disposizioni dell'art.2361 c.c. partecipare a consorzi e raggruppamenti di imprese. resta in ogni caso escluso, in conformità alle prescrizioni del d.l. 3 maggio 1991 n.143, l'esercizio di attività finanziarie che non siano strettamente funzionali al conseguimento dell'oggetto sociale e l'assunzione di partecipazioni in altre società o imprese ai fini del collocamento nonché' le attività per le quali e' richiesta autorizzazione in conformità al t.u. 1 settembre 1993 n.385.*

Alla società Omissis i suoli su cui risulta edificato il fabbricato residenziale entro cui sono allocati gli immobili oggetto di pignoramento, pervenivano in forza dei seguenti atti:



Omissis

- 1) Atto di compravendita per notar Elio Belleca del 12.12.2003 rep. 54579, trascritto a SMCV in data 19.01.2004 ai n.ri 1850/1575, con cui la summenzionata società acquistava la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:

al fg. 42, p.lla 1926, are 4,30

- 2) Atto di permuta per notar Luigi Castaldo del 29.05.2006 rep. 11982, trascritto a SMCV in data 15.06.2006 ai n.ri 36072/ 17218, con cui perveniva in permuta, la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:

al fg. 42, p.lla 1925, are 4,90

- 3) Atto di permuta per notar Luigi Castaldo del 07.06.2006 rep. 12013, trascritto a SMCV in data 15.06.2006 ai n.ri 36073/ 17219, con cui perveniva in permuta, la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:

al fg. 42, p.lla 1924, are 4,30

La suddette particelle venivano soppresse generando la nuova particella:

al fg. 42, p.lla 2422, Ente Urbano, are 6,22

e su cui risulta edificato il fabbricato entro cui sono allocati gli immobili oggetto di pignoramento.

CONFINI

DEPOSITO A PS1

L'immobile individuato al fg. 42, p.lla 2422 sub 40 confina:

- a nord con terrapieno; ad est con rampa carrabile comune sub 41; a sud con area di manovra comune sub 41; ad ovest con altra proprietà sub 30.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – LOCALE DEPOSITO AL PIANO INTERRATO, UBICATO IN ACERRA (NA) – VIA L. PEROSI N. 1, PS1, INT. 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	15,80 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	3,14/2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Di seguito si riportano l'articolazione e le superfici utili lorde e nette interne attuali:

PIANO INTERRATO

Locale deposito _____ mq 15,80

Totale sup. utile netta _____ **mq 15,80**

Totale sup. utile lorda _____ **mq 18,00**

Altezza interna utile 3,14/2,80



Il CTU in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078, sulla scorta di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso del bene, esprime parere di indivisibilità dei beni oggetto di pignoramento.

Nello specifico si individua come:

LOTTO 1

Nell'insieme il **LOTTO 1** si compone **DELLA PIENA PROPRIETÀ** del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 11

Individuato in NCEU al F.oglio 42 P.IIa 2422, sub 40, cat. C/2, cons.16 mq, classe 1, sup. cat. 18 mq, rendita € 24,79, PS1, int.11;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/2009 al 01/12/2010	Omissis Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2422, Sub 15 Categoria F3 Piano 3 - S1
Dal 01/12/2010 al 03/07/2024	Omissis Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2422, Sub 40 Categoria C2 Cl.1, Cons. 16 mq Piano S1

I dati dei titolari catastali corrispondono con quelli reali.

I dati catastali consentono l'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento.

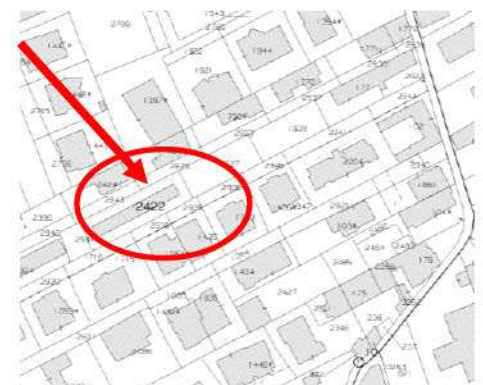
Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali storiche e la mappa terreni, da cui si evince che: IL LOCALE DEPOSITO AL PIANO S1 è identificato con gli attuali dati catastali da VARIAZIONE del 01/12/2010 Pratica n. NA1088105 in atti dal 01/12/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 83218.1/2010)

- **IL FONDO** su cui risulta realizzato l'intero fabbricato residenziale, ove è allocato l'immobile *de quo*, è identificato in NCT al:

Fg. 42 p.IIa 2422, Ente Urbano, are 6,22

deriva originariamente dalla fusione e soppressione delle seguenti particelle:

- **p.IIa 1924** Variazione del 25/09/2006 Pratica n. NA0493656 in atti dal 25/09/2006 (n. 493656.1/2006)
- **p.IIa 1925** Tipo Mappale del 25/09/2006 Pratica n. NA0493656 in atti dal 25/09/2006 (n. 493656.1/2006)
- **p.IIa 1926** Variazione del 19/12/2008 Pratica n. NA1110503 in atti dal 19/12/2008 (n. 1231.1/2008).



Le suddette soppressioni hanno dato origine alla p.lla 2324 derivante da:

- Tipo Mappale del 25/09/2006 Pratica n. NA0493656 in atti dal 25/09/2006 (n. 493656.1/2006);
- Variazione del 19/12/2008 Pratica n. NA1110503 in atti dal 19/12/2008 (n. 1231.1/2008).

Con successivi FRAZIONAMENTO E TIPO MAPPALE del 19/12/2008 Pratica n. NA1110503 in atti dal 19/12/2008 (n. 1231.1/2008), veniva generata l'attuale p.lla 2422.

Si precisa ancora che alla società Omissis i suoli su cui risulta edificato il fabbricato residenziale entro cui sono allocati gli immobili oggetto di pignoramento, pervenivano in forza dei seguenti atti:

- 1) Atto di compravendita per notar Elio Belleca del 12.12.2003 rep. 54579, trascritto a SMCV in data 19.01.2004 ai n.ri 1850/1575, con cui la summenzionata società acquistava la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:

al fg. 42, p.lla 1926, are 4,30

- 2) Atto di permuta per notar Luigi Castaldo del 29.05.2006 rep. 11982, trascritto a SMCV in data 15.06.2006 ai n.ri 36072/ 17218, con cui perveniva in permuta, la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:

al fg. 42, p.lla 1925, are 4,90

- 3) Atto di permuta per notar Luigi Castaldo del 07.06.2006 rep. 12013, trascritto a SMCV in data 15.06.2006 ai n.ri 36073/ 17219, con cui perveniva in permuta, la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:

al fg. 42, p.lla 1924, are 4,30

La suddette particelle venivano soppresse generando la nuova particella:

al fg. 42, p.lla 2422, Ente Urbano, are 6,22

su cui risulta edificato il fabbricato entro cui sono allocati gli immobili oggetto di pignoramento.

DATI CATASTALI

LOCALE DEPOSITO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	42	2422	40		C2	1	16 mq	18 mq	24,79	S1	si

Corrispondenza catastale

Si precisa che i dati riportati in atto di Pignoramento Immobiliare relativi al seguente bene:

3. *Proprietà per 1000/1000 di immobile sito in Acerra (NA) alla via Luigi Perosi n. 1 – interno 11 – Piano S1, meglio identificato al Catasto al foglio 42; particella 2422; sub 40; categoria C2; classe 3; consistenza 16 mq; rendita € 24,79.*

risultano conformi all'attuale descrizione catastale dei beni.

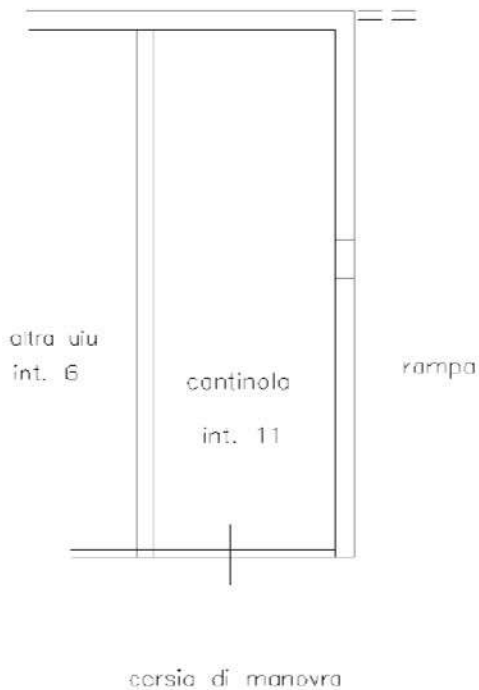


Relativamente al locale deposito al piano S1, esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

L'intera sagoma planimetrica ove è allocato l'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente inserita all'interno della mappa catastale e identificata al:

al fg. 42, p.IIa 2422

esiste dunque allineamento tra i dati riportati in NCEU e C.T.



Planimetria catastale in atti dell'archivio catastale (sub 40)

In particolare:

- I dati in pignoramento consentono l'identificazione univoca dell'immobile;
- I dati in pignoramento consentono l'individuazione del bene.
- I dati in pignoramento corrispondono con quelli attuali.

Per i beni oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Bene N° 1** – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 11

Individuato in NCEU al F.oglio 42 P.IIa 2422, sub 40, cat. C/2, cons.16 mq, classe 1, sup. cat. 18 mq, rendita € 24,79, PS1, int.11;

intestatario catastale:

- Omissis (per la quota pari ad 1/1)

Si chiarisce che i beni non debordano né invadono aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.



PRECISAZIONI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono sostanzialmente riconducibile a:

- Locale deposito al piano interrato;

all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, denominato "Condominio via Perosi". Il fabbricato di forma rettangolare, con il lato lungo disposto parallelamente alla via Perosi, si sviluppa verticalmente per complessivi quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, servito da due blocchi scala condominiali (indicati con le lettere A,B,) per complessive n. 11 unità abitativa, n. 9 box auto e n. 3 cantinole.

Si precisa che sono beni comuni all'intero stabile ove è allocato il bene oggetto di pignoramento:

- la rampa di accesso e l'area di manovra al piano interrato identificati in NCEU al
Fg. 42, p.Ila 2422, sub 41 BCNC
- le aree esterne al piano terra identificate in NCEU al
Fg. 42, p.Ile 2422, sub 42,43 BCNC
- la corte a piano terra identificata in NCEU al
Fg. 42, p.Ila 2422, sub 44 BCNC
- i due blocchi scala identificati in NCEU al
Fg. 42, p.Ile 2422, sub 2,3 BCNC

Si precisa infine, che risulta costituito Condominio e dunque è presente regolamento condominiale per il fabbricato ove è allocato il bene *de quo*.

PATTI

Alla data del sopralluogo effettuato il 10.09.2024 l'immobile risultava libero da cose e persone e detenuto dalla società debitrice Omissis

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano completi. In particolare:

- Il deposito al piano interrato risultava completo e libero da cose e persone, in modesto stato di conservazione generale tenuto conto della particolare destinazione.
- Il fabbricato ove sono allocati gli immobili *de quo* si presenta esternamente in modeste condizioni manutentive e discretamente soleggiato.

PARTI COMUNI

Per il fabbricato ove sono allocati gli immobili *de quo* risulta costituito regolare condominio. Di fatto il fabbricato ove è allocato il bene *de quo*, si compone di quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, servito da due blocchi scala condominiali (indicati con le lettere A,B,) per complessive n. 11 unità abitativa, n. 9 box auto e n. 3 cantinole.

Per i beni oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Bene N° 1** – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 11
Individuato in NCEU al F.glio 42 P.Ila 2422, sub 40, cat. C/2, cons.16 mq, classe 1, sup. cat. 18 mq, rendita € 24,79, PS1, int.11;



intestatario catastale:

- Omissis (per la quota pari ad 1/1)

Si segnala che:

- l'identificativo catastale NON include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
- gli immobili contigui NON risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le indagini hanno appurato che:

Il bene sito in Acerra, censito in NCEU al F.oglio 42 p.la 2422 sub 40,

- NON sorge su terreno appartenente al demanio. NON si rileva dunque l'esistenza di diritti demaniali.
- NON si rileva l'esistenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ove è allocato il bene *de quo*, si sviluppa per complessivi quattro livelli fuori terra oltre piano interrato. Lo stesso si presenta esternamente in modeste condizioni manutentive e discretamente soleggiato.

In particolare:

- NON si evidenzia apparentemente distacco del copriferro in c.a. dai solai dei balconi;
- si ravvisano distacchi, microlesioni ed esfoliature sullo strato diintonaci e/o dello strato pittorico esistente in corrispondenza degli aggetti e di parte delle pareti perimetrali;
- le tinteggiature esterne sono tutte in modesto stato di conservazione generale;
- Il piano interrato si presenta in mediocre stato di conservazione generale. Si evidenziano infiltrazioni e perdite di liquami in corrispondenza delle tubazioni di scarico in pvc, poste a vista sul plafone dell'area di manovra del piano.



Sinteticamente, le caratteristiche possono essere riassunte nel modo seguente:

- Struttura portante costituita da telaio spaziale in c.a.; solai latero-cementizi gettati in opera. Copertura piana;
- Pareti perimetrali in laterizio. Partizioni interne in laterizio;
- Finiture esterne: soffitti e pareti intonacati e tinteggiati;
- Servizi pubblici presenti: acqua municipale; energia elettrica, metano; imp. Fognario con allaccio alla pubblica via.



Come anche da rilievo fotografico allegato si evidenziano fenomeni di annerimento superficiale, distacchi ed esfoliatura dello strato pittorico per effetto di dilavamento delle acque meteoriche lungo gli aggetti esterni del fabbricato e sulle pareti perimetrali. Il piano interrato, ove sono allocati gli immobili in oggetto, si presenta in mediocre stato manutentivo, con fenomeni infiltrativi ed umidità da risalita lungo le pareti perimetrali.



Vista interna del piano interrato



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2002 al 12/12/2003	Omissis Proprietà per 1/1	ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Savio	18/06/2002	6124	1316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	27/06/2002	18375	14449



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2002 al 29/05/2006	Omissis Proprietà per 1/2 Omissis Proprietà per 1/2	ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Savio	18/06/2002	6124	1316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	27/06/2002	18375	14449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2002 al 07/06/2006	Omissis Proprietà per 1/1	ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Savio	18/06/2002	6124	1316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	27/06/2002	18375	14449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2003	Omissis	ATTO DI COMPRAVENDITA*			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Proprietà per 1/1	Notaio Elio Belleca	12/12/2003	54579	13493
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	19/01/2004	1850	1575
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2006	Omissis Proprietà per 1/1	ATTO DI PERMUTA*			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Castaldo	29/05/2006	11982	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	15/06/2006	36072	17218
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/06/2006	Omissis Proprietà per 1/1	ATTO DI PERMUTA*			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Castaldo	07/06/2006	12013	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	15/06/2006	36073	17219
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

***N.B. = con i tre suindicati atti la società Omissis (attuale debitrice), acquisiva i suoli in Acerra, Loc. Pozzillo, indentificati in N.C.T. al fg. 42, p.lle 1924,1925,1926, sui cui realizzava il fabbricato residenziale entro cui sono allocati i beni oggetto di pignoramento.**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile in atti a firma del notaio dr. Vincenzo Calderini del 23.04.2024, nonché dalle visure ipotecarie effettuate dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, aggiornate all'attualità, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Caserta il 11/04/2024
 Reg. gen. 14656 - Reg. part. 1582
 Quota: 1/1
 Importo: € 25.000,00
 A favore di Omissis
 Contro: Omissis
 Capitale: € 16.566,40
 Rogante: TRIBUNALE DI NOLA - ATTO GIUDIZIARIO
 Data: 28/02/2024
 N° repertorio: 585

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Caserta il 11/04/2024
 Reg. gen. 14659 - Reg. part. 12043
 Quota: 1/1
 A favore di Omissis
 Contro Omissis
 Rogante: TRIBUNALE DI NOLA
 Data 22/03/2024
 N° repertorio: 1850
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

ATTO TRA VIVI- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Caserta il 19/02/2004
 Reg. gen. 6627 - Reg. part. 5366



Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis
Rogante: BELLECCA ELIO
Data 30/01/2004
N° repertorio: 54754/13544

Nota= IL DETTO COMUNE HA RICHiesto AI COMPARENTI DI DESTINARE I COSTRUENDI SOTTOTETTI,SOVRASTANTI I 12 VILLINI,"A SUPERF. PRATICABILE E NON ABITABILE".PERTANTO I SIGNORI Omissis E LA SOCIETA Omissis HANNO SOTTOPOSTO"A SUPERFICIE PRATICABILE E NON ABITABILE" COSTRUENDI SOTTOTETTI, SOVRASTANTI I 12 VILLINI,PER CIVILI ABITAZIONI NON DI LUSO, DA REALIZZARSI NEL DETTO COMUNE,SUL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DELLA PRESENTE FORMALITA,GIUSTA IL GIA CITATO PERMESSO DI COSTRUIRE.

Trascrizioni

ATTO TRA VIVI- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Caserta il 19/05/2007
Reg. gen. 31965- Reg. part. 16094
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis
Rogante: TERRACCIANO ANTONIO
Data 20/04/2007
N° repertorio: 20500/11558

Nota= LA SOCIETA' Omissis A MEZZO DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE, DICHIARA DI SOTTOPORRE,COME IN EFFETTI SOTTOPONE, A VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO "A SUPERFICIE PRATICABILE E NONABITABILE" I COSTRUENDI SOTTOTETTI, SOVRASTANTI I DODICI VILLINI, PER CIVILI ABITAZIONI NONDI LUSO, DA REALIZZARSI NEL COMUNE DI ACERRA(NA) ALLA VIA PEROSI, SUI LOTTI DI TERRENO DISUA PROPRIETA', MEGLIO DESCRITTI, CONFINANTI ED ACCATASTATI IN PREMESSA SOTTO LE LETTERE A), B) E C), GIUSTA IL PRECITATO PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO DALLO STESSO COMUNE INDATA 14 AGOSTO 2003, N.RO 335/A/03, PRATICA N.RO 17825, E COME CONFIGURATI NEL PROGETTO DIVARIANTE; -LA STESSA SOCIETA' Omissis A MEZZO DEL SUO LEGALERAPPRESENTANTE, DICHIARA DI DESTINARE AD USO PUBBLICO PARTE DEI LOTTIDI TERRENODESCRITTI IN PREMESSA SOTTO LE LETTERE A), B) E C) E PRECISAMENTE LA STRISCIA DI SUOLO PROSPICIENTE LA VIA PEROSI, AVENTE UNA LARGHEZZA DI METRI LINEARI UNO LUNGO IL CONFINE CON LA PREDETTA VIA PEROSI.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di pignoramento ricade secondo le prescrizioni del vigente P.R.G.. in zona:

"C1- Riqualificazione di Primo Grado"

Nel P.P.E di attuazione, in zona:

"C1- Riqualificazione di Primo Grado interessata da viabilità di progetto"

Nel P.U.C. adottato con del C.S. n. 9 del 12.04.2012, in zona:

"Br1- Insediamenti Consolidati con Impianto a Tessuto ibrido"

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione NON è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. NON SONO PRESENTI diritti demaniali; NON sono presenti usi civici. Per L'immobile risulta certificato di agibilità.



Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

(Nel prosieguo si è reso indispensabile far riferimento all'attuale normativa regolante gli interventi di nuova costruzione regolamentati dal T.U. dell'Edilizia – DPR 380/01 così come aggiornato all'attualità dalla L. 244 Premesso ancora che:

In merito all'intero fabbricato entro cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di procedimento:

- Il Dirigente VI Direzione- Gestione del Territorio - del Comune di Acerra,
 - vista la domanda presentata dal sig. Omissis , in qualità di Amministratore della Società Omissis registrata al protocollo generale il 02.04.2013 al n. 15599, volta ad ottenere Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 36 del DPR 380/01, per difformità sull'immobile distinto al foglio 42, p.lla 2422 in via Perosi;
 - visti i grafici e la relazione tecnica a firma dell'arch. Omissis
 - visto il Certificato di Collaudo Statico a firma dell'ing. Omissis del 17.06.2007 n. 4161/07,

rilasciava, ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001, **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 81/A/13 del 11.03.2014** e relativo all'immobile sito alla via Luigi Perosi in C.T. fg. 42, p.la 2422.

- **A seguito del sopralluogo, si è evidenziato che lo stato attuale del locale deposito oggetto di pignoramento trova corrispondenza con quanto assentito con P. di C. n. 81/A/13 del 11.03.2014**

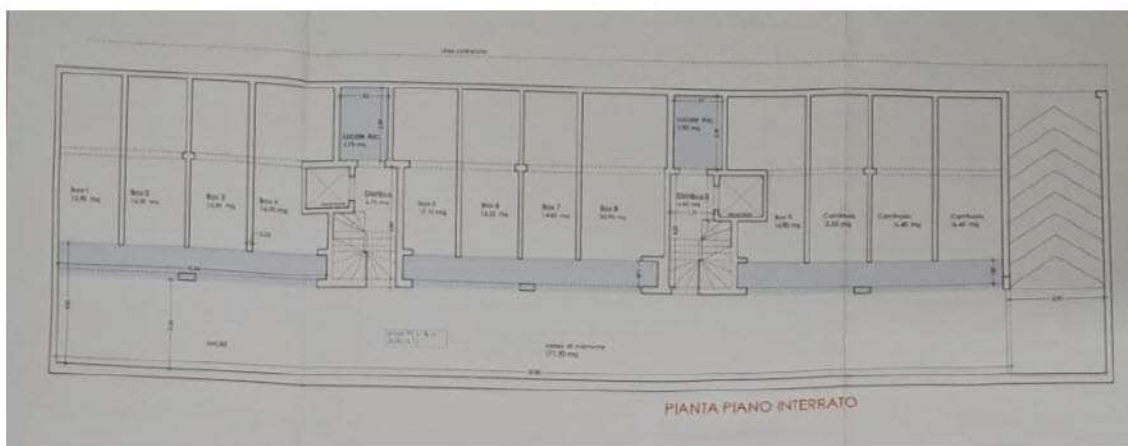
Premesso ciò, è da dirsi che l'immobile oggetto di relazione ubicato in Acerra, in via Luigi Perosi n. 1,

- individuato in NCEU al F.oglio 42, P.la 2422, sub 40,

È VERIFICATA la regolarità edilizia ed urbanistica.

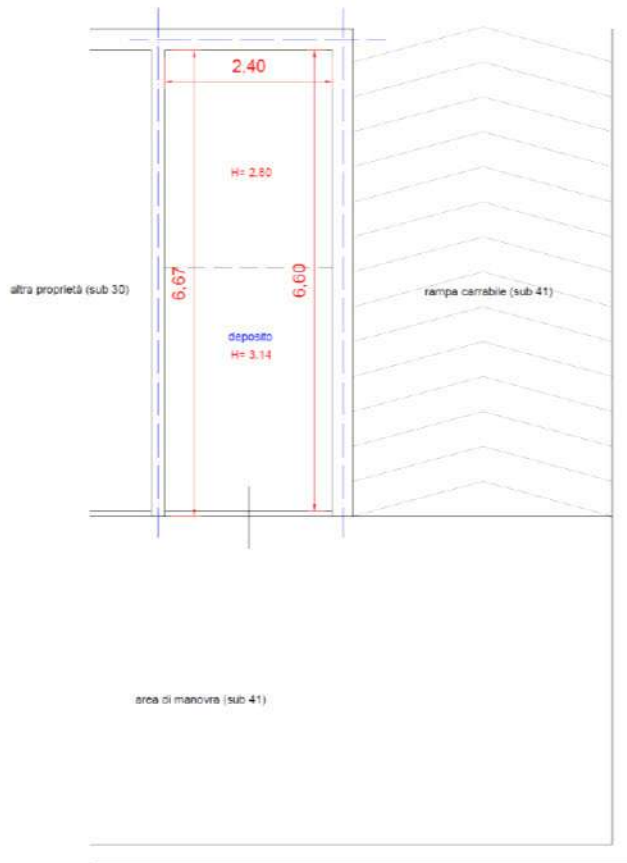
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- NON Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- NON Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- NON esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- NON esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Stralcio grafici del piano seminterrato allegati al P.di C. in sanatoria n. n. 81/A/13 del 11.03.2014





Rilevo dello stato dei luoghi (sub 40).

DISCRASIE

Non si rilevano discordanze nel raffronto tra lo stato attuale dei luoghi con quanto riportato in grafici allegati al P.di C. in sanatoria n. 81/A/13 del 11.03.2014

AGIBILITÀ

Nel prosieguo si farà riferimento all'art. 24, comma 1, del DPR 380/01, (già disciplinato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, articoli 220; 221, comma 2, come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1).

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto».

Nel caso specifico, è da dirsi che:

- l'arch. Omissis incaricato dal sig. Omissis in qualità di Amministratore della Società Omissis in data 13.03.2014 prot. 9328 presentava al Comune di Acerra **ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ** per il fabbricato residenziale ove sono allocati gli immobili oggetto di pignoramento.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per il fabbricato in cui è allocato il bene *de quo* risulta costituito regolare condominio. Sono presenti dunque oneri condominiali. Esiste regolamento di condominio.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 37,66

Totale spese al 2023: € 44,58

Importo spese straordinarie già deliberate: NESSUNA

Il bene oggetto di relazione (locale deposito a piano interrato in NCEU al F.oglio 42 p.Ila 2422, sub 40) è parte integrante di un fabbricato di più ampia consistenza di forma rettangolare, con il lato lungo disposto parallelamente alla via Perosi, che si sviluppa verticalmente per complessivi quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, servito da due blocchi scala condominiali (indicati con le lettere A,B,) per complessive n. 11 unità abitativa, n. 9 box auto e n. 3 cantinole. Oltre corte esterna, n. 2 blocchi scala, rampa carrabile e area di manovra comuni a piano terra (individuati con i subb 2,3,41,42,43,44 BCNC).

Nello specifico l'amministratore condominiale del "Condominio di via Perosi", avv. Omissis , trasmetteva allo scrivente CTU la documentazione tecnica relativa al suddetto condominio da cui si evince che:

- **Millesimi di proprietà:**

- **Deposito sub 40 int.11 piano S1:**

- Millesimi di proprietà Tab.A:

- 5,89 millesimi

- Millesimi di proprietà Tab.A1:

- 82,26 millesimi

- Millesimi di proprietà Tab.B1:

- 12,51 millesimi

- Millesimi di proprietà Tab.C1:

- 14,08 millesimi

- Millesimi di proprietà Tab.F:

- 4,07 millesimi

Risultano le seguenti spese condominiali insolute:

- **Spese ordinarie condominiali (2023 a saldo):**

L'ammontare delle spese complessive insolute a carico del detto immobile risulta pari a:

Totale spese insolute: € 133,75/3= € 44,58 (spese insolute relative alla singola unità immobiliare)

- **Risultano liti pendenti per il condominio:**

procedimento ordinario r.g.r. 376 del 2022 presso Giudice di Pace di Acerra, contro Omissis e Omissis per recupero credito oneri condominiali.

Le indagini hanno appurato inoltre che:

- Il bene sito in Acerra, censito in NCEU al F.oglio 42 p.Ila 2422, sub 40 NON ricade in area assoggettata a vincolo paesistico-ambientale di cui al D.L. del 22.01.2004 n. 42 e s.mei – "Codice dei Beni Culturali e del paesaggio", vincolo istituito con Decreto del Ministero dell'Ambiente del 09.08.1961,



pubblicato su G.U. del 24.08.1961; nonché già vincolato ai sensi della L. n° 1497 del 29.06.1939 e L. n° 431/85 sulla tutela delle bellezze naturali.

- Il territorio del comune di Acerra NON rientra nella zona rossa a rischio vulcanico della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della protezione civile – Prefettura di Napoli - Osservatorio Vesuviano.
- L'area su cui sorge l'immobile in oggetto ricade in **“C1- Riqualificazione di Primo Grado”** del vigente P.R.G.
- l'intero territorio del comune di Acerra, rientra in zona sismica S2.



LOTTO 2

Il **LOTTO 2** è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 3

DESCRIZIONE

BENE N° 2 – LOCALE DEPOSITO AL PIANO INTERRATO, UBICATO IN ACERRA (NA) – VIA L. PEROSI N. 1, PS1, INT. 3

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un locale deposito al piano interrato, all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, che si sviluppa per complessivi quattro piani fuori terra, oltre piano interrato e serviti da due blocchi scala con relativi ascensori, in Acerra (NA) alla via Luigi Perosi n. 1. Il detto locale è individuato in NCEU al:

F.oglio 42 P.lla 2422, sub 24, cat. C/2, cons.16 mq, classe 3, sup. cat. 19 mq, rendita € 34,71, PS1, int.3;

Il bene in questione è ubicato nel Comune di Acerra situato a circa 14 chilometri a nord est di Napoli; occupa una vasta area pianeggiante nel quadrante nord-orientale dell'entroterra napoletano, ed è il terzo comune per estensione territoriale dopo il capoluogo e Giugliano; la parte nord è prevalentemente rurale e confina con il casertano e con il nolano. È collegato direttamente all'autostrada A1, A30, A16 e A3 tramite l'Asse Mediano, l'Asse di supporto e della diramazione del Centro Direzionale. Sono presenti due zone industriali: Acerra e Pomigliano d'Arco. La città è servita da due stazioni ferroviarie: quella di Trenitalia e quella della Circumvesuviana.

Il comune si estende su una superficie di circa 54,71 kmq, con una popolazione di circa 59.596 abitanti. Sorge a 28 metri sopra il livello del mare.

L'isolato, ove è allocato l'immobile, è situato in zona semicentrale. È delimitato a nord-est dal tracciato della linea delle Ferrovie dello Stato e a sud dalla Strada Provinciale 162, con lo svincolo stradale di Acerra. L'area è caratterizzata da una fitta rete stradale cittadina che serve i complessi edilizi ivi presenti. In particolare via Luigi Perosi è una strada urbana a doppio senso di marcia, ma di limitata ampiezza e priva di marciapiedi. Presente pubblica illuminazione e rete fognaria. Assenti piste ciclabili e parcheggi pubblici in loco. il parcheggio è possibile lunga la limitata sede stradale

L'isolato è caratterizzato da fabbricati coevi, frutto di una massiccia urbanizzazione che ha riguardato l'area a cavallo degli anni duemila. La tipologia abitativa prevede l'edificio plurifamiliare servito da blocco scala condominiale con e senza ascensore.

L'isolato in cui è allocato il bene *de quo*, a carattere residenziale, si presenta completamente edificato; poche le aree a verde privato ancora presenti; costanti possono ritenersi le aspettative commerciali per lo stesso.

Le attività commerciali sono perlopiù dislocate nel centro cittadino, raggiungibile con mezzi propri. La sede comunale dista alcuni chilometri.

Il fabbricato condominiale, ove è allocata l'unità immobiliare in oggetto, presenta una sagoma planimetrica assimilabile ad un rettangolo, con il lato lungo posto parallelamente alla via Perosi da cui si accede. Lo stesso è servito da due blocchi scala con relativi ascensori, indicati con le lettere A, B. L'immobile in questione è allocato al piano interrato del detto fabbricato con ingresso da rampa carrabile prospiciente la strada comunale. Al detto piano si accede anche mediante i due summenzionati blocchi scala.



Percorsi via Luigi Perosi, giunti al fabbricato condominiale, ci si immette alla rampa carrabile, delimitata da cancelletto metallico, che conduce al piano interrato. Qui sono disposte n. 12 unità immobiliari adibite in parte a deposito/cantinola, in parte a box auto pertinenziale, oltre area di manovra comune (sub 41). Quella che forma il lotto 2 è la terza per chi accede dalla rampa carrabile.

L'immobile *de quo* risulta essere allo stato attuale destinato a locale deposito. Presenta una sagoma planimetrica rettangolare, occupando la porzione nord-est del piano interrato.

Piano Interrato – composto da: locale adibito deposito.

Si anticipa che i dati dimensionali complessivi risultano essere i seguenti:

PIANO INTERRATO – LOTTO N.2

Sup. Lorda= 18,00 mq
H = m 3,14/2,80

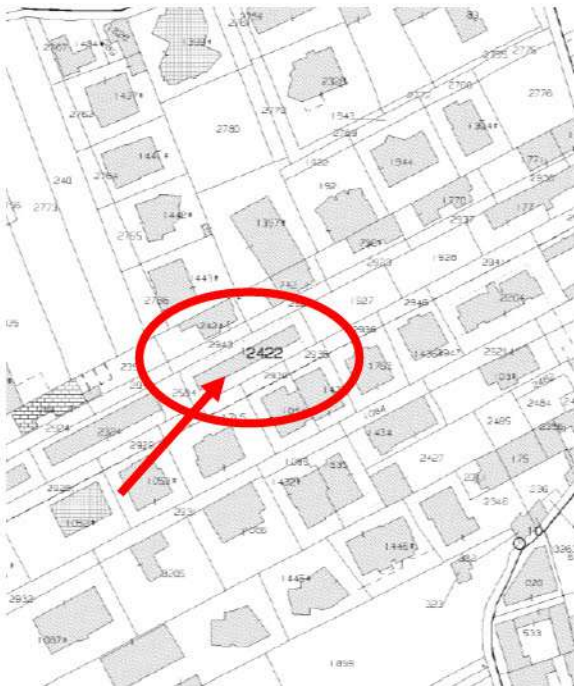


Fig. n.1 - Estratto di mappa della p.lla 2422



Fig. n.2 - Aerofotogrammetria con esatta ubicazione dei beni

L'unità immobiliare che forma il **LOTTO 2** in questione, all'atto del sopralluogo si articolava al piano interrato.

Piano S1 – composto da: locale adibito a deposito.

PIANO INTERRATO

Dalla strada comunale, mediante rampa carrabile si giunge al piano interrato ove è allocata l'unità immobiliare in questione. Al piano si accede anche attraverso i due blocchi scala condominiali contrassegnati con le lettere A e B. L'unità immobiliare consta di unico ambiente rettangolare.

L'altezza interna rilevata risulta essere pari a m 3,14 che si riduce per la parte più interna del locale a 2,80 m.

Il bene si presenta in un modesto stato di conservazione generale tenuto conto comunque della destinazione d'uso ed in assenza di recenti di recenti interventi manutentivi eseguiti.

In particolar modo si sottolinea che:



- Il locale è privo di areazione naturale.
- Presente impianto di illuminazione del tipo a neon.
- La pavimentazione è in conglomerato cementizio bituminoso. Le pareti risultano semplicemente intonacate.
- L'accesso al locale dall'area di manovra, è delimitato da anta metallica basculante.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si evidenziano finiture di pregio; si notano lesioni e lievi dissesti della pavimentazione interna. Infine si riscontrano tracce di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali.



L'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene Non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione NON è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Omissis (per la quota pari ad 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (per la quota pari ad 1/1)



La società risulta costituita dal 17/04/2003 e iscritta al registro delle imprese- sezione ordinaria- dal 28/04/2003. Capitale sociale deliberato: € 90.000,00.

Proprietà:

- Omissis – per la quota di nominali di 44.100,00 Euro
- Omissis – per la quota di nominali di 36.900,00 Euro
- Omissis – per la quota di nominali di 9.000,00 Euro

Amministratore Unico:

- Omissis

La società ha per oggetto: *-l'attività immobiliare in genere, ed in particolare l'acquisto, la vendita, la permuta di fondi rustici e di immobili urbani ad uso civile, commerciale ed industriale, la locazione, l'affitto e la gestione degli immobili di proprietà della società; -l'industria edilizia ed in particolare l'acquisto, la vendita, la permuta di suoli edificatori e di edifici da ricostruire, ristrutturare o risanare; la realizzazione di costruzioni edili ad uso civile e/o industriale con il conferimento dell'appalto a terzi o con gestione diretta; -l'esecuzione di lavori di restauro e di manutenzione di fabbricati e di ambienti; l'assunzione di appalti da parte di pubbliche amministrazioni, società o privati, per la costruzione di opere edilizie e di opere affini, di interesse pubblico o privato, di edifici per civili abitazioni, di opifici industriali, strade, ponti, acquedotti, fognature ed opere pubbliche in genere; -la gestione di alberghi, pensioni, ristoranti, mense, residences, appartamenti per vacanze, di complessi, impianti ed attrezzature per il turismo, lo sport ed il tempo libero, di stabilimenti balneari e per le cure termali; -l'assunzione di appalti di lavori di costruzioni edili, industriali, stradali e di segnaletica orizzontale o verticale, di bonifica, marittimi, di fognature, sia con sistemi tradizionali che con prefabbricati, per conto dello stato, delle regioni, delle provincie, dei comuni e di altri enti pubblici e privati, partecipando a trattative private, a licitazioni ed a gare sia in italia che all'estero; -l'assunzione di appalti per la raccolta di rifiuti solidi urbani e di disinquinamento delle acque ed atmosfera con macchine, attrezzature ed impianti adeguati; -la realizzazione e gestione di impianti di incenerimento di rifiuti urbani ed extraurbani; -la costruzione di impianti per la produzione di energia elettrica e loro ristrutturazione o manutenzione; -la costruzione, ristrutturazione o manutenzione di impianti di trasformazione alta/media tensione, di distribuzione dell'energia elettrica in corrente alternata e continua; -la installazione, manutenzione straordinaria di impianti termici di ventilazione, di condizionamento, nonché' la installazione e la manutenzione di impianti elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi; -l'attività di trasporto di merci per conto proprio e per conto terzi; -la compravendita diretta e la rappresentanza di tutti i prodotti necessari per le costruzioni di cui ai punti precedenti, come cementi, laterizi, ferri in tondini, legni per infissi, articoli igienico - sanitari, materiale elettrico, articoli termici e per il riscaldamento e tutto quanto occorre per le rifiniture degli immobili, nonché' la fornitura degli arredamenti. in relazione a tale oggetto e, quindi, con carattere meramente funzionale e perciò assolutamente non in via prevalente, senza rivolgersi al pubblico e, comunque, nel rispetto dei divieti e dei principi portati dalle leggi 1/1991 e n.197/1991 e dal decreto legislativo n.385/93, la società potrà compiere operazioni commerciali, finanziarie (escluso il leasing attivo) e bancarie, ipotecarie, mobiliari ed immobiliari, compresi l'acquisto, la vendita, la permuta di beni mobili anche registrati, nonché' di immobili da adibire allo svolgimento dell'attività sociale, ma il tutto sempre nei limiti consentiti dalla legge; -ricorrere a qualsiasi forma di finanziamento, con istituti di credito, banche, società e privati, concedendo le opportune garanzie reali e personali;-concedere fidejussioni, avalli e garanzie reali a favore di terzi; -assumere partecipazioni ed interessenze in società ed imprese aventi oggetto analogo, affine o connesso al proprio nel rispetto delle disposizioni dell'art.2361 c.c. partecipare a consorzi e raggruppamenti di imprese. resta in ogni caso escluso, in conformità alle prescrizioni del d.l. 3 maggio 1991 n.143, l'esercizio di attività finanziarie che non siano strettamente funzionali al conseguimento dell'oggetto sociale e l'assunzione di partecipazioni in altre società o imprese ai fini del collocamento nonché' le attività per le quali e' richiesta autorizzazione in conformità al t.u. 1 settembre 1993 n.385.*



Alla società Omissis i suoli su cui risulta edificato il fabbricato residenziale entro cui sono allocati gli immobili oggetto di pignoramento, pervenivano in forza dei seguenti atti:

- 1) Atto di compravendita per notar Elio Belleca del 12.12.2003 rep. 54579, trascritto a SMCV in data 19.01.2004 ai n.ri 1850/1575, con cui la summenzionata società acquistava la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:
al fg. 42, p.lla 1926, are 4,30
- 2) Atto di permuta per notar Luigi Castaldo del 29.05.2006 rep. 11982, trascritto a SMCV in data 15.06.2006 ai n.ri 36072/ 17218, con cui perveniva in permuta, la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:
al fg. 42, p.lla 1925, are 4,90
- 3) Atto di permuta per notar Luigi Castaldo del 07.06.2006 rep. 12013, trascritto a SMCV in data 15.06.2006 ai n.ri 36073/ 17219, con cui perveniva in permuta, la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:
al fg. 42, p.lla 1924, are 4,30

La suddette particelle venivano soppresse generando la nuova particella:
al fg. 42, p.lla 2422, Ente Urbano, are 6,22

e su cui risulta edificato il fabbricato entro cui sono allocati gli immobili oggetto di pignoramento.

CONFINI

DEPOSITO A PS1

L'immobile individuato al fg. 42, p.lla 2422 sub 24 confina:

- a nord con terrapieno; ad est con altra proprietà sub 30; a sud con area di manovra comune sub 41; ad ovest con altra proprietà sub 36.

CONSISTENZA

BENE N° 2 – LOCALE DEPOSITO AL PIANO INTERRATO, UBICATO IN ACERRA (NA) – VIA L. PEROSI N. 1, PS1, INT. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	16,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	3,14/2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Di seguito si riportano l'articolazione e le superfici utili lorde e nette interne attuali:



PIANO INTERRATO

Locale deposito _____ mq 16,00

Totale sup. utile netta mq **16,00**

Totale sup. utile lorda mq **18,00**

Altezza interna utile 3,14/2,80

Il CTU in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078, sulla scorta di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso del bene, esprime parere di indivisibilità dei beni oggetto di pignoramento.

Nello specifico si individua come:

LOTTO 2

Nell'insieme il **LOTTO 2** si compone **DELLA PIENA PROPRIETÀ** del seguente bene:

- **Bene N° 2** – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 3
Individuato in NCEU F.oglio 42 P.lla 2422, sub 24, cat. C/2, cons.16 mq, classe 3, sup. cat. 19 mq, rendita € 34,71, PS1, int.3;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/2009 al 01/12/2010	Omissis Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2422, Sub 6 Categoria F3 Piano T - S1
Dal 01/12/2010 al 03/07/2024	Omissis Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2422, Sub 24 Categoria C2 Cl.1, Cons. 16 mq Piano S1

I dati dei titolari catastali corrispondono con quelli reali.

I dati catastali consentono l'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali storiche e la mappa terreni, da cui si evince che: IL LOCALE DEPOSITO AL PIANO S1 è identificato con gli attuali dati catastali da VARIAZIONE del 01/12/2010 Pratica n. NA1088052 in atti dal 01/12/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 83212.1/2010)

– **IL FONDO** su cui risulta realizzato l'intero fabbricato residenziale, ove è allocato l'immobile *de quo*, è identificato in NCT al:

Fg. 42 p.lla 2422, Ente Urbano, are 6,22

deriva originariamente dalla fusione e soppressione delle seguenti particelle:

– **p.lla 1924** Variazione del 25/09/2006 Pratica n. NA0493656 in atti dal 25/09/2006 (n. 493656.1/2006



- p.lla 1925 Tipo Mappale del 25/09/2006 Pratica n. NA0493656 in atti dal 25/09/2006 (n. 493656.1/2006)
- p.lla 1926 Variazione del 19/12/2008 Pratica n. NA1110503 in atti dal 19/12/2008 (n. 1231.1/2008).

Le suddette soppressioni hanno dato origine alla p.lla 2324 derivante da:

- Tipo Mappale del 25/09/2006 Pratica n. NA0493656 in atti dal 25/09/2006 (n. 493656.1/2006);
- Variazione del 19/12/2008 Pratica n. NA1110503 in atti dal 19/12/2008 (n. 1231.1/2008).

Con successivi FRAZIONAMENTO E TIPO MAPPALE del 19/12/2008 Pratica n. NA1110503 in atti dal 19/12/2008 (n. 1231.1/2008), veniva generata l'attuale p.lla 2422.

Si precisa ancora che alla società Omissis i suoli su cui risulta edificato il fabbricato residenziale entro cui sono allocati gli immobili oggetto di pignoramento, pervenivano in forza dei seguenti atti:

- 1) Atto di compravendita per notar Elio Belleca del 12.12.2003 rep. 54579, trascritto a SMCV in data 19.01.2004 ai n.ri 1850/1575, con cui la summenzionata società acquistava la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:
al fg. 42, p.lla 1926, are 4,30
- 2) Atto di permuta per notar Luigi Castaldo del 29.05.2006 rep. 11982, trascritto a SMCV in data 15.06.2006 ai n.ri 36072/ 17218, con cui perveniva in permuta, la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:
al fg. 42, p.lla 1925, are 4,90
- 3) Atto di permuta per notar Luigi Castaldo del 07.06.2006 rep. 12013, trascritto a SMCV in data 15.06.2006 ai n.ri 36073/ 17219, con cui perveniva in permuta, la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:
al fg. 42, p.lla 1924, are 4,30

La suddette particelle venivano soppresse generando la nuova particella:
al fg. 42, p.lla 2422, Ente Urbano, are 6,22

su cui risulta edificato il fabbricato entro cui sono allocati gli immobili oggetto di pignoramento.

DATI CATASTALI

LOCALE DEPOSITO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	42	2422	24		C2	3	16 mq	19 mq	34,71	S1	si

Corrispondenza catastale

Si precisa che i dati riportati in atto di Pignoramento Immobiliare relativi al seguente bene:



2. *Proprietà per 1000/1000 di immobile sito in Acerra (NA) alla via Luigi Perosi n. 1 –interno 3 – Piano S1, meglio identificato al Catasto al foglio 42; particella 2422; sub 24; categoria C2; classe 3; consistenza 16 mq; rendita € 34,71;*

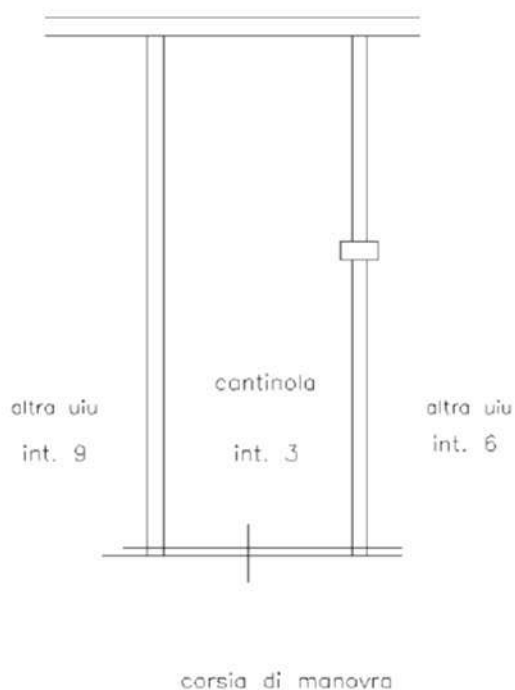
risultano conformi all'attuale descrizione catastale dei beni.

Relativamente al locale deposito al piano S1, esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

L'intera sagoma planimetrica ove è allocato l'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente inserita all'interno della mappa catastale e identificata al:

al fg. 42, p.lla 2422

esiste dunque allineamento tra i dati riportati in NCEU e C.T.



Planimetria catastale in atti dell'archivio catastale (sub 24)

In particolare:

- I dati in pignoramento consentono l'identificazione univoca dell'immobile;
- I dati in pignoramento consentono l'individuazione del bene.
- I dati in pignoramento corrispondono con quelli attuali.

Per i beni oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Bene N° 2** – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 3
Individuato in NCEU F.oglio 42 P.lla 2422, sub 24, cat. C/2, cons.16 mq, classe 3, sup. cat. 19 mq, rendita € 34,71, PS1, int.3;

intestatario catastale:



➤ Omissis (per la quota pari ad 1/1)

Si chiarisce che i beni non debordano né invadono aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

PRECISAZIONI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono sostanzialmente riconducibile a:

- Locale deposito al piano interrato, occupato da marmitte e componenti vari di carrozzeria auto;

all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, denominato "Condominio via Perosi". Il fabbricato di forma rettangolare, con il lato lungo disposto parallelamente alla via Perosi, si sviluppa verticalmente per complessivi quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, servito da due blocchi scala condominiali (indicati con le lettere A,B,) per complessive n. 11 unità abitativa, n. 9 box auto e n. 3 cantinole.

Si precisa che sono beni comuni all'intero stabile ove è allocato il bene oggetto di pignoramento:

- la rampa di accesso e l'area di manovra al piano interrato identificati in NCEU al
Fg. 42, p.lla 2422, sub 41 BCNC
- le aree esterne al piano terra identificate in NCEU al
Fg. 42, p.lle 2422, sub 42,43 BCNC
- la corte a piano terra identificata in NCEU al
Fg. 42, p.lla 2422, sub 44 BCNC
- i due blocchi scala identificati in NCEU al
Fg. 42, p.lle 2422, sub 2,3 BCNC

Si precisa infine, che risulta costituito Condominio e dunque è presente regolamento condominiale per il fabbricato ove è allocato il bene *de quo*.

PATTI

Alla data del sopralluogo effettuato il 10.09.2024 l'immobile risultava occupato dal sig. Omissis con contratto di locazione ad uso diverso dell'abitativo. All'atto del sopralluogo risultava adibito a deposito e occupato da marmitte e altre parti di carrozzeria auto.

Si precisa che il contratto di locazione è stato registrato a Nola il 30.07.2024 al n. 006448 -serie 3T. La durata del detto contratto veniva fissato in anni sei con decorrenza 01.07.2024 al 30.06.2030. Il canone annuo veniva fissato in € 600,00 da corrispondere con rate semestrali posticipate di € 300,00.

Il contratto è pertanto successivo al pignoramento e dunque NON OPPONIBILE alla procedura.

Si rende a questo punto necessario determinare l'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante.

LOCALE DEPOSITO in Acerra, via Luigi Perosi n. 1.

L'unità immobiliare in oggetto, ha una superficie utile complessiva pari ad

PIANO INTERRATO

Deposito	<u> </u>	mq 16,00
Totale sup. utile netta		mq 16,00



Tenuto conto che il valore del canone mensile unitario espresso in €/mq riferito alla superficie netta (N) ricavato dalle seguenti fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (€/mq 2,30- fascia alta- magazzini)
- Borsino Immobiliare ((€/mq 1,45- fascia alta- magazzini)

corrisponde ad €/mq 1,87, dunque il canone lordo mensile del locale deposito concesso in locazione è dato dal prodotto tra il valore del canone mensile unitario per la superficie netta è così determinato:

per il deposito:

€/mq 1,87 x 16,00mq =	<u>€. 29,92</u>
Sommano	€. 29,92

In c.t.

Canone= € 30,00/mese

A tal punto tenendo conto dei fattori quali:

- la durata ridotta e precaria dell'occupazione;
- l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura;
- l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, ecc;
- la scadenza prossima del contratto di locazione,

si ritiene che l'indennità di occupazione, tenuto conto della temporaneità della stessa, possa corrispondere ad :

$I_{\text{occupazione}} = \text{ad } \mathbf{€. 24,00/ mensili}$ (riduzione di circa il 20%).

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano completi. In particolare:

- Il deposito al piano interrato risultava locato a terzi con contratto non opponibile e adibito a deposito di marmitte e altre componenti di carrozzeria auto; in modesto stato di conservazione generale tenuto conto della particolare destinazione.
- Il fabbricato ove sono allocati gli immobili *de quo* si presenta esternamente in modeste condizioni manutentive e discretamente soleggiato.

PARTI COMUNI

Per il fabbricato ove sono allocati gli immobili *de quo* risulta costituito regolare condominio. Di fatto il fabbricato ove è allocato il bene *de quo*, si compone di quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, servito da due blocchi scala condominiali (indicati con le lettere A,B,)per complessive n. 11 unità abitativa, n. 9 box auto e n. 3 cantinole.

Per i beni oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Bene N° 2** – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 3



Individuato in NCEU F.glio 42 P.IIa 2422, sub 24, cat. C/2, cons.16 mq, classe 3, sup. cat. 19 mq, rendita € 34,71, PS1, int.3;

intestataro catastale:

- Omissis (per la quota pari ad 1/1)

Si segnala che:

- l'identificativo catastale NON include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
- gli immobili contigui NON risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le indagini hanno appurato che:

Il bene sito in Acerra, censito in NCEU al F.glio 42 p.IIa 2422 sub 24,

- NON sorge su terreno appartenente al demanio. NON si rileva dunque l'esistenza di diritti demaniali.
- NON si rileva l'esistenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ove è allocato il bene *de quo*, si sviluppa per complessivi quattro livelli fuori terra oltre piano interrato. Lo stesso si presenta esternamente in modeste condizioni manutentive e discretamente soleggiato.

In particolare:

- NON si evidenzia apparentemente distacco del copriferro in c.a. dai solai dei balconi;
- si ravvisano distacchi, microlesioni ed esfoliature sullo strato diintonaci e/o dello strato pittorico esistente in corrispondenza degli aggetti e di parte delle pareti perimetrali;
- le tinteggiature esterne sono tutte in modesto stato di conservazione generale;
- Il piano interrato si presenta in mediocre stato di conservazione generale. Si evidenziano infiltrazioni e perdite di liquami in corrispondenza delle tubazioni di scarico in pvc, poste a vista sul plafone dell'area di manovra del piano.



Sinteticamente, le caratteristiche possono essere riassunte nel modo seguente:

- e) Struttura portante costituita da telaio spaziale in c.a.; solai latero-cementizi gettati in opera. Copertura piana;
- f) Pareti perimetrali in laterizio. Partizioni interne in laterizio;
- g) Finiture esterne: soffitti e pareti intonacati e tinteggiati;



- h) Servizi pubblici presenti: acqua municipale; energia elettrica, metano; imp. Fognario con allaccio alla pubblica via.

Come anche da rilievo fotografico allegato si evidenziano fenomeni di annerimento superficiale, distacchi ed esfoliatura dello strato pittorico per effetto di dilavamento delle acque meteoriche lungo gli aggetti esterni del fabbricato e sulle pareti perimetrali. Il piano interrato, ove sono allocati gli immobili in oggetto, si presenta in mediocre stato manutentivo, con fenomeni infiltrativi ed umidità da risalita lungo le pareti perimetrali.



Vista interna del piano interrato



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione ad uso diverso dalla abitazione, NON OPPONIBILE alla procedura.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/07/2024
- Scadenza contratto: 30/06/2030
- Locatore: Omissis
- Conduttore: Omissis

Canoni di locazione

Canone mensile: € 50,00 (come stabilito in contratto di locazione del 01.07.2024)

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 24,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2002 al 12/12/2003	Omissis Proprietà per 1/1	ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Savio	18/06/2002	6124	1316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	27/06/2002	18375	14449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2002 al 29/05/2006	Omissis Proprietà per 1/2 Omissis Proprietà per 1/2	ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Savio	18/06/2002	6124	1316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	27/06/2002	18375	14449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2002 al 07/06/2006	Omissis Proprietà per 1/1	ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Savio	18/06/2002	6124	1316



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	27/06/2002	18375	14449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2003	Omissis Proprietà per 1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA*			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Belleca	12/12/2003	54579	13493
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	19/01/2004	1850	1575
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2006	Omissis Proprietà per 1/1	ATTO DI PERMUTA*			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Castaldo	29/05/2006	11982	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	15/06/2006	36072	17218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 07/06/2006	Omissis Proprietà per 1/1	ATTO DI PERMUTA*			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Castaldo	07/06/2006	12013	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	15/06/2006	36073	17219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

***N.B.=** con i tre suindicati atti la società Omissis (attuale debitrice), acquisiva i suoli in Acerra, Loc. Pozzillo, indentificati in N.C.T. al fg. 42, p.lle 1924,1925,1926, sui cui realizzava il fabbricato residenziale entro cui sono allocati i beni oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile in atti a firma del notaio dr. Vincenzo Calderini del 23.04.2024, nonché dalle visure ipotecarie effettuate dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, aggiornate all'attualità, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Caserta il 11/04/2024
 Reg. gen. 14656 - Reg. part. 1582
 Quota: 1/1
 Importo: € 25.000,00
 A favore di Omissis
 Contro: Omissis
 Capitale: € 16.566,40
 Rogante: TRIBUNALE DI NOLA - ATTO GIUDIZIARIO
 Data: 28/02/2024
 N° repertorio: 585



Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Caserta il 11/04/2024
Reg. gen. 14659 - Reg. part. 12043
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis
Rogante: TRIBUNALE DI NOLA
Data 22/03/2024
N° repertorio: 1850
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

ATTO TRA VIVI- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Caserta il 19/02/2004
Reg. gen. 6627 - Reg. part. 5366
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis
Rogante: BELLECCA ELIO
Data 30/01/2004
N° repertorio: 54754/13544

Nota= IL DETTO COMUNE HA RICHIESTO AI COMPARENTI DI DESTINARE I COSTRUENDI SOTTOTETTI,SOVRASTANTI I 12 VILLINI,"A SUPERF. PRATICABILE E NON ABITABILE".PERTANTO I SIGNORI Omissis E LA SOCIETA Omissis HANNO SOTTOPOSTO"A SUPERFICIE PRATICABILE E NON ABITABILE" COSTRUENDI SOTTOTETTI, SOVRASTANTI I 12 VILLINI,PER CIVILI ABITAZIONI NON DI LUSO, DA REALIZZARSI NEL DETTO COMUNE,SUL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DELLA PRESENTE FORMALITA,GIUSTA IL GIA CITATO PERMESSO DI COSTRUIRE.

Trascrizioni

ATTO TRA VIVI- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Caserta il 19/05/2007
Reg. gen. 31965- Reg. part. 16094
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis
Rogante: TERRACCIANO ANTONIO
Data 20/04/2007
N° repertorio: 20500/11558

Nota= LA SOCIETA' Omissis A MEZZO DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE, DICHIARA DI SOTTOPORRE,COME IN EFFETTI SOTTOPONE, A VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO "A SUPERFICIE PRATICABILE E NONABITABILE" I COSTRUENDI SOTTOTETTI, SOVRASTANTI I DODICI VILLINI, PER CIVILI ABITAZIONI NONDI LUSO, DA REALIZZARSI NEL COMUNE DI ACERRA(NA) ALLA VIA PEROSI, SUI LOTTI DI TERRENO DISUA PROPRIETA', MEGLIO DESCRITTI, CONFINANTI ED ACCATASTATI IN PREMESA SOTTO LE LETTEREA), B) E C), GIUSTA IL PRECITATO PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO DALLO STESSO COMUNE INDATA 14 AGOSTO 2003, N.RO 335/A/03, PRATICA N.RO 17825, E COME CONFIGURATI NEL PROGETTO DIVARIANTE; -LA STESSA SOCIETA' Omissis A MEZZO DEL SUO LEGALERAPPRESENTANTE, DICHIARA DI DESTINARE AD USO PUBBLICO PARTE DEI LOTTIDI TERRENODESCRITTI IN PREMESA SOTTO LE LETTERE A), B) E C) E PRECISAMENTE LA STRISCIA DI SUOLO PROSPICIENTE LA VIA PEROSI, AVENTE UNA LARGHEZZA DI METRI LINEARI UNO LUNGO IL CONFINE CON LA PREDETTA VIA PEROSI.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di pignoramento ricade secondo le prescrizioni del vigente P.R.G.. in zona:

“C1- Riqualificazione di Primo Grado”



Nel P.P.E di attuazione, in zona:

“C1- Riqualficazione di Primo Grado interessata da viabilità di progetto”

Nel P.U.C. adottato con del C.S. n. 9 del 12.04.2012, in zona:

“Br1- Insediamenti Consolidati con Impianto a Tessuto ibrido”

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione NON è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. NON SONO PRESENTI diritti demaniali; NON sono presenti usi civici. Per L'immobile risulta certificato di agibilità.

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

(Nel prosieguo si è reso indispensabile far riferimento all'attuale normativa regolante gli interventi di nuova costruzione regolamentati dal T.U. dell'Edilizia – DPR 380/01 così come aggiornato all'attualità dalla L. 244 Premesso ancora che:

In merito all'intero fabbricato entro cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di procedimento:

- Il Dirigente VI Direzione- Gestione del Territorio - del Comune di Acerra,
 - vista la domanda presentata dal sig. Omissis in qualità di Amministratore della Società Omissis registrata al protocollo generale il 02.04.2013 al n. 15599, volta ad ottenere Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 36 del DPR 380/01, per difformità sull'immobile distinto al foglio 42, p.lla 2422 in via Perosi;
 - visti i grafici e la relazione tecnica a firma dell'arch. Omissis
 - visto il Certificato di Collaudo Statico a firma dell'ing. Omissis del 17.06.2007 n. 4161/07,

rilasciava, ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001, **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 81/A/13 del 11.03.2014** e relativo all'immobile sito alla via Luigi Perosi in C.T. fg. 42, p.la 2422.

- **A seguito del sopralluogo, si è evidenziato che lo stato attuale del locale deposito oggetto di pignoramento trova corrispondenza con quanto assentito con P. di C. n. 81/A/13 del 11.03.2014**

Premesso ciò, è da dirsi che l'immobile oggetto di relazione ubicato in Acerra, in via Luigi Perosi n. 1,

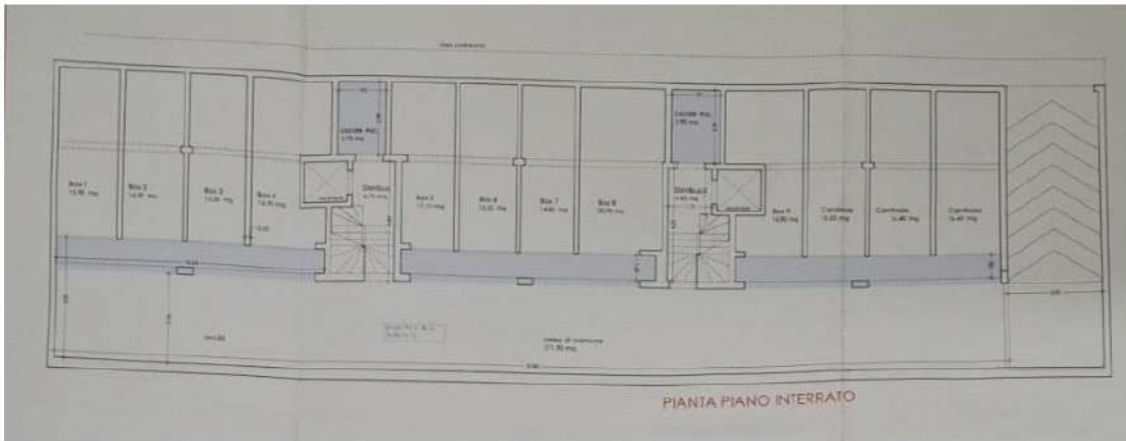
- individuato in NCEU al F.glio 42, P.la 2422, sub 24,

È VERIFICATA la regolarità edilizia ed urbanistica.

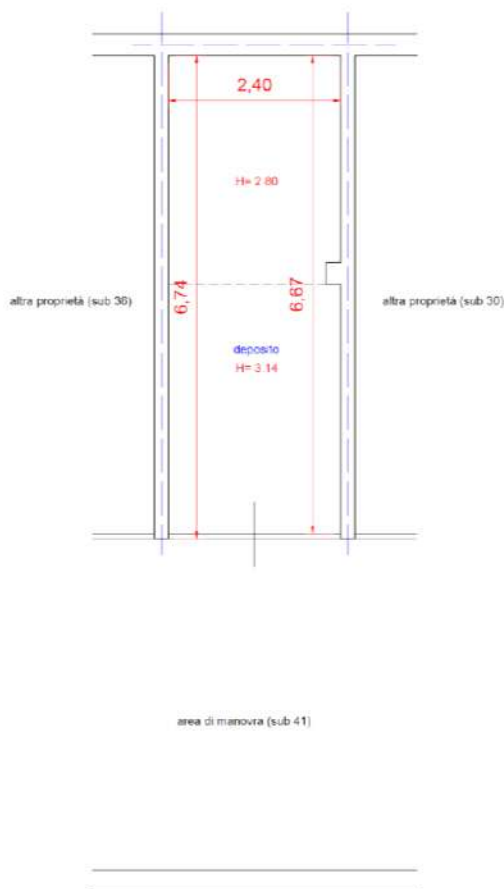
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- NON Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- NON Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- NON esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- NON esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.





Stralcio grafici del piano seminterrato allegati al P.di C. in sanatoria n. n. 81/A/13 del 11.03.2014



Rilevo dello stato dei luoghi (sub 24).

DISCRASIE

Non si rilevano discordanze nel raffronto tra lo stato attuale dei luoghi con quanto riportato in grafici allegati al P.di C. in sanatoria n. 81/A/13 del 11.03.2014

AGIBILITÀ

Nel prosieguo si farà riferimento all'art. 24, comma 1, del DPR 380/01, (già disciplinato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, articoli 220; 221, comma 2, come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre



1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1).

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «*assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto*».

Nel caso specifico, è da dirsi che:

- l'arch. Omissis incaricato dal sig. Omissis in qualità di Amministratore della Società Omissis in data 13.03.2014 prot. 9328 presentava al Comune di Acerra **ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ** per il fabbricato residenziale ove sono allocati gli immobili oggetto di pignoramento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per il fabbricato in cui è allocato il bene *de quo* risulta costituito regolare condominio. Sono presenti dunque oneri condominiali. Esiste regolamento di condominio.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 37,65

Totale spese al 2023: € 44,58

Importo spese straordinarie già deliberate: NESSUNA

Il bene oggetto di relazione (locale deposito a piano interrato in NCEU al F.oglio 42 p.lla 2422, sub 24) è parte integrante di un fabbricato di più ampia consistenza di forma rettangolare, con il lato lungo disposto parallelamente alla via Perosi, che si sviluppa verticalmente per complessivi quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, servito da due blocchi scala condominiali (indicati con le lettere A,B,) per complessive n. 11 unità abitativa, n. 9 box auto e n. 3 cantinole. Oltre corte esterna, n. 2 blocchi scala, rampa carrabile e area di manovra comuni a piano terra (individuati con i subb 2,3,41,42,43,44 BCNC).

Nello specifico l'amministratore condominiale del "Condominio di via Perosi", avv. Omissis trasmetteva allo scrivente CTU la documentazione tecnica relativa al suddetto condominio da cui si evince che:

- **Millesimi di proprietà:**
 - **Deposito sub 24 int.3 piano S1:**
 - Millesimi di proprietà Tab.A:
5,89 millesimi
 - Millesimi di proprietà Tab.A1:
82,26 millesimi
 - Millesimi di proprietà Tab.B1:
12,50 millesimi
 - Millesimi di proprietà Tab.C1:
14,08 millesimi
 - Millesimi di proprietà Tab.F:
4,07 millesimi



Risultano le seguenti spese condominiali insolute:

▪ **Spese ordinarie condominiali (2023 a saldo):**

L'ammontare delle spese complessive insolute a carico del detto immobile risulta pari a:

Totale spese insolute: € 133,75/3= € 44,58 (*spese insolute relative alla singola unità immobiliare*)

▪ **Risultano liti pendenti per il condominio:**

procedimento ordinario r.g.r. 376 del 2022 presso Giudice di Pace di Acerra, contro Omissis e Omissis per recupero credito oneri condominiali.

Le indagini hanno appurato inoltre che:

- Il bene sito in Acerra, censito in NCEU al F.oglio 42 p.Ila 2422, sub 24 NON ricade in area assoggettata a vincolo paesistico-ambientale di cui al D.L. del 22.01.2004 n. 42 e s.mei – “Codice dei Beni Culturali e del paesaggio”, vincolo istituito con Decreto del Ministero dell’Ambiente del 09.08.1961, pubblicato su G.U. del 24.08.1961; nonché già vincolato ai sensi della L. n° 1497 del 29.06.1939 e L. n° 431/85 sulla tutela delle bellezze naturali.
- Il territorio del comune di Acerra NON rientra nella zona rossa a rischio vulcanico della pianificazione nazionale d’emergenza dell’area vesuviana del dipartimento della protezione civile – Prefettura di Napoli - Osservatorio Vesuviano.
- L’area su cui sorge l’immobile in oggetto ricade in **“C1- Riqualificazione di Primo Grado”** del vigente P.R.G.
- l’intero territorio del comune di Acerra, rientra in zona sismica S2.



LOTTO 3

Il **LOTTO 3** è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** – Box Auto al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 12, scala A

DESCRIZIONE

BENE N° 3 – BOX AUTO AL PIANO INTERRATO, UBIcato IN ACERRA (NA) – VIA L. PEROSI N. 1, PS1, INT. 12, SCALA A

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un box auto al piano interrato, all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, che si sviluppa per complessivi quattro piani fuori terra, oltre piano interrato e serviti da due blocchi scala con relativi ascensori, in Acerra (NA) alla via Luigi Perosi n. 1. Il detto locale è individuato in NCEU al:

F.oglio 42 P.lla 2422, sub 16, cat. C/6, cons.16 mq, classe 1, sup. cat. 19 mq, rendita € 17,35, PS1, int.12;

Il bene in questione è ubicato nel Comune di Acerra situato a circa 14 chilometri a nord est di Napoli; occupa una vasta area pianeggiante nel quadrante nord-orientale dell'entroterra napoletano, ed è il terzo comune per estensione territoriale dopo il capoluogo e Giugliano; la parte nord è prevalentemente rurale e confina con il casertano e con il nolano. È collegato direttamente all'autostrada A1, A30, A16 e A3 tramite l'Asse Mediano, l'Asse di supporto e della diramazione del Centro Direzionale. Sono presenti due zone industriali: Acerra e Pomigliano d'Arco. La città è servita da due stazioni ferroviarie: quella di Trenitalia e quella della Circumvesuviana.

Il comune si estende su una superficie di circa 54,71 kmq, con una popolazione di circa 59.596 abitanti. Sorge a 28 metri sopra il livello del mare.

L'isolato, ove è allocato l'immobile, è situato in zona semicentrale. È delimitato a nord-est dal tracciato della linea delle Ferrovie dello Stato e a sud dalla Strada Provinciale 162, con lo svincolo stradale di Acerra. L'area è caratterizzata da una fitta rete stradale cittadina che serve i complessi edilizi ivi presenti. In particolare via Luigi Perosi è una strada urbana a doppio senso di marcia, ma di limitata ampiezza e priva di marciapiedi. Presente pubblica illuminazione e rete fognaria. Assenti piste ciclabili e parcheggi pubblici in loco. il parcheggio è possibile lunga la limitata sede stradale

L'isolato è caratterizzato da fabbricati coevi, frutto di una massiccia urbanizzazione che ha riguardato l'area a cavallo degli anni duemila. La tipologia abitativa prevede l'edificio plurifamiliare servito da blocco scala condominiale con e senza ascensore.

L'isolato in cui è allocato il bene *de quo*, a carattere residenziale, si presenta completamente edificato; poche le aree a verde privato ancora presenti; costanti possono ritenersi le aspettative commerciali per lo stesso.

Le attività commerciali sono perlopiù dislocate nel centro cittadino, raggiungibile con mezzi propri. La sede comunale dista alcuni chilometri.

Il fabbricato condominiale, ove è allocata l'unità immobiliare in oggetto, presenta una sagoma planimetrica assimilabile ad un rettangolo, con il lato lungo posto parallelamente alla via Perosi da cui si accede. Lo stesso è servito da due blocchi scala con relativi ascensori, indicati con le lettere A, B. L'immobile in questione è allocato al piano interrato del detto fabbricato con ingresso da rampa carrabile prospiciente la strada comunale. Al detto piano si accede anche mediante i due summenzionati blocchi scala.



Percorsi via Luigi Perosi, giunti al fabbricato condominiale, ci si immette alla rampa carrabile, delimitata da cancelletto metallico, che conduce al piano interrato. Qui sono disposte n. 12 unità immobiliari adibite in parte a deposito/cantinola, in parte a box auto pertinenziale, oltre area di manovra comune (sub 41). Quella che forma il lotto 3 è la decima per chi accede dalla rampa carrabile.

L'immobile *de quo* risulta essere allo stato attuale destinato a box auto. Presenta una sagoma planimetrica rettangolare, occupando la porzione nord-ovest del piano interrato.

Piano Interrato – composto da: box auto.

Si anticipa che i dati dimensionali complessivi risultano essere i seguenti:

PIANO INTERRATO – LOTTO N.3

Sup. Lorda= 18,30 mq

H = m 3,17/2,85

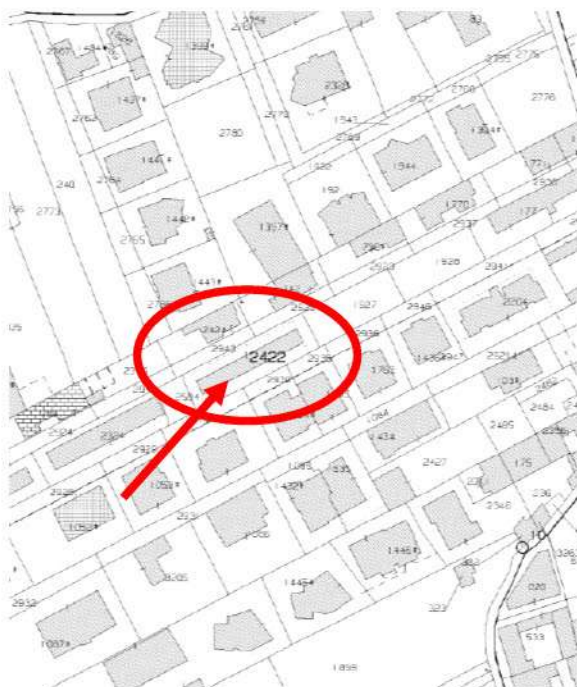


Fig. n.1 - Estratto di mappa della p.lla 2422

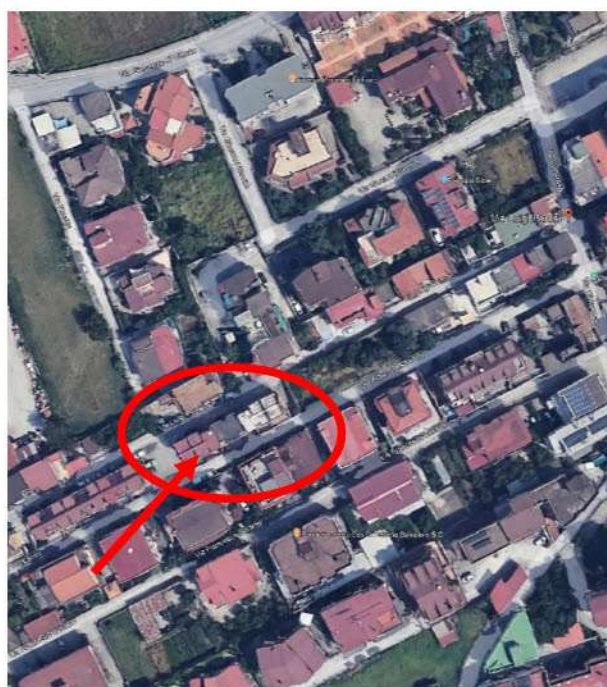


Fig. n.2 - Aerofotogrammetria con esatta ubicazione dei beni

L'unità immobiliare che forma il **LOTTO 3** in questione, all'atto del sopralluogo si articolava al piano interrato.

Piano S1 – composto da: box auto.

PIANO INTERRATO

Dalla strada comunale, mediante rampa carrabile si giunge al piano interrato ove è allocata l'unità immobiliare in questione. Al piano si accede anche attraverso i due blocchi scala condominiali contrassegnati con le lettere A e B. L'unità immobiliare consta di unico ambiente rettangolare.

L'altezza interna rilevata risulta essere pari a m 3,17 che si riduce per la parte più interna del locale a 2,85 m.

Il bene si presenta in un modesto stato di conservazione generale tenuto conto comunque della destinazione d'uso ed in assenza di recenti di recenti interventi manutentivi eseguiti.

In particolar modo si sottolinea che:



- Il locale è privo di areazione naturale.
- Presente impianto di illuminazione del tipo a neon.
- La pavimentazione è in conglomerato cementizio bituminoso. Le pareti risultano semplicemente intonacate.
- L'accesso al locale dall'area di manovra è delimitato da anta metallica basculante.

Si evidenzia che l'ingresso al box auto è reso difficoltoso dalla presenza di pilastro nell'area di manovra comune che parzialmente limita il vano di accesso allo stesso locale.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si evidenziano finiture di pregio; si notano lesioni e lievi dissesti della pavimentazione interna. Infine si riscontrano tracce di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali.



L'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene Non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione NON è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Omissis (per la quota pari ad 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (per la quota pari ad 1/1)



La società risulta costituita dal 17/04/2003 e iscritta al registro delle imprese- sezione ordinaria- dal 28/04/2003. Capitale sociale deliberato: € 90.000,00.

Proprietà:

- Omissis – per la quota di nominali di 44.100,00 Euro
- Omissis – per la quota di nominali di 36.900,00 Euro
- Omissis – per la quota di nominali di 9.000,00 Euro

Amministratore Unico:

▪

La società ha per oggetto: *-l'attività immobiliare in genere, ed in particolare l'acquisto, la vendita, la permuta di fondi rustici e di immobili urbani ad uso civile, commerciale ed industriale, la locazione, l'affitto e la gestione degli immobili di proprietà della società; -l'industria edilizia ed in particolare l'acquisto, la vendita, la permuta di suoli edificatori e di edifici da ricostruire, ristrutturare o risanare; la realizzazione di costruzioni edili ad uso civile e/o industriale con il conferimento dell'appalto a terzi o con gestione diretta; -l'esecuzione di lavori di restauro e di manutenzione di fabbricati e di ambienti; l'assunzione di appalti da parte di pubbliche amministrazioni, società o privati, per la costruzione di opere edilizie e di opere affini, di interesse pubblico o privato, di edifici per civili abitazioni, di opifici industriali, strade, ponti, acquedotti, fognature ed opere pubbliche in genere; -la gestione di alberghi, pensioni, ristoranti, mense, residences, appartamenti per vacanze, di complessi, impianti ed attrezzature per il turismo, lo sport ed il tempo libero, di stabilimenti balneari e per le cure termali; -l'assunzione di appalti di lavori di costruzioni edili, industriali, stradali e di segnaletica orizzontale o verticale, di bonifica, marittimi, di fognature, sia con sistemi tradizionali che con prefabbricati, per conto dello stato, delle regioni, delle provincie, dei comuni e di altri enti pubblici e privati, partecipando a trattative private, a licitazioni ed a gare sia in italia che all'estero; -l'assunzione di appalti per la raccolta di rifiuti solidi urbani e di disinquinamento delle acque ed atmosfera con macchine, attrezzature ed impianti adeguati; -la realizzazione e gestione di impianti di incenerimento di rifiuti urbani ed extraurbani; -la costruzione di impianti per la produzione di energia elettrica e loro ristrutturazione o manutenzione; -la costruzione, ristrutturazione o manutenzione di impianti di trasformazione alta/media tensione, di distribuzione dell'energia elettrica in corrente alternata e continua; -la installazione, manutenzione straordinaria di impianti termici di ventilazione, di condizionamento, nonché' la installazione e la manutenzione di impianti elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi; -l'attività di trasporto di merci per conto proprio e per conto terzi; -la compravendita diretta e la rappresentanza di tutti i prodotti necessari per le costruzioni di cui ai punti precedenti, come cementi, laterizi, ferri in tondini, legni per infissi, articoli igienico - sanitari, materiale elettrico, articoli termici e per il riscaldamento e tutto quanto occorre per le rifiniture degli immobili, nonché' la fornitura degli arredamenti. in relazione a tale oggetto e, quindi, con carattere meramente funzionale e perciò assolutamente non in via prevalente, senza rivolgersi al pubblico e, comunque, nel rispetto dei divieti e dei principi portati dalle leggi 1/1991 e n.197/1991 e dal decreto legislativo n.385/93, la società potrà compiere operazioni commerciali, finanziarie (escluso il leasing attivo) e bancarie, ipotecarie, mobiliari ed immobiliari, compresi l'acquisto, la vendita, la permuta di beni mobili anche registrati, nonché' di immobili da adibire allo svolgimento dell'attività sociale, ma il tutto sempre nei limiti consentiti dalla legge; -ricorrere a qualsiasi forma di finanziamento, con istituti di credito, banche, società e privati, concedendo le opportune garanzie reali e personali;-concedere fidejussioni, avalli e garanzie reali a favore di terzi; -assumere partecipazioni ed interessenze in società ed imprese aventi oggetto analogo, affine o connesso al proprio nel rispetto delle disposizioni dell'art.2361 c.c. partecipare a consorzi e raggruppamenti di imprese. resta in ogni caso escluso, in conformità alle prescrizioni del d.l. 3 maggio 1991 n.143, l'esercizio di attività finanziarie che non siano strettamente funzionali al conseguimento dell'oggetto sociale e l'assunzione di partecipazioni in altre società o imprese ai fini del collocamento nonché' le attività per le quali e' richiesta autorizzazione in conformità al t.u. 1 settembre 1993 n.385.*



Alla società Omissis i suoli su cui risulta edificato il fabbricato residenziale entro cui sono allocati gli immobili oggetto di pignoramento, pervenivano in forza dei seguenti atti:

- 1) Atto di compravendita per notar Elio Belleca del 12.12.2003 rep. 54579, trascritto a SMCV in data 19.01.2004 ai n.ri 1850/1575, con cui la summenzionata società acquistava la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:
al fg. 42, p.lla 1926, are 4,30
- 2) Atto di permuta per notar Luigi Castaldo del 29.05.2006 rep. 11982, trascritto a SMCV in data 15.06.2006 ai n.ri 36072/ 17218, con cui perveniva in permuta, la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:
al fg. 42, p.lla 1925, are 4,90
- 3) Atto di permuta per notar Luigi Castaldo del 07.06.2006 rep. 12013, trascritto a SMCV in data 15.06.2006 ai n.ri 36073/ 17219, con cui perveniva in permuta, la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:
al fg. 42, p.lla 1924, are 4,30

La suddette particelle venivano soppresse generando la nuova particella:
al fg. 42, p.lla 2422, Ente Urbano, are 6,22

e su cui risulta edificato il fabbricato entro cui sono allocati gli immobili oggetto di pignoramento.

CONFINI

BOX AUTO A PS1

L'immobile individuato al fg. 42, p.lla 2422 sub 16 confina:

- a nord con terrapieno; ad est con altra proprietà sub 38; a sud con area di manovra comune sub 41; ad ovest con altra proprietà sub 26.

CONSISTENZA

BENE N° 3 – BOX AUTO AL PIANO INTERRATO, UBIcato IN ACERRA (NA) – VIA L. PEROSI N. 1, PS1, INT. 12, SCALA A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	16,40 mq	18,30 mq	1,00	18,30 mq	3,17/2,85 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Di seguito si riportano l'articolazione e le superfici utili lorde e nette interne attuali:

PIANO INTERRATO

Box auto _____ mq 16,40



Totale sup. utile netta mq **16,40**
Totale sup. utile lorda mq **18,30**
Altezza interna utile 3,17/2,85

Il CTU in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078, sulla scorta di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso del bene, esprime parere di indivisibilità dei beni oggetto di pignoramento.

Nello specifico si individua come:

LOTTO 3

Nell'insieme il **LOTTO 3** si compone **DELLA PIENA PROPRIETÀ** del seguente bene:

- **Bene N° 3** – Box Auto al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 12, scala A
Individuato in NCEU F.oglio 42 P.IIa 2422, sub 16, cat. C/6, cons.16 mq, classe 1, sup. cat. 19 mq, rendita € 17,35, PS1, int.12;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/2009 al 26/11/2010	Omissis Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2422, Sub 16 Categoria F3 Piano S1
Dal 26/11/2010 al 03/07/2024	Omissis Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2422, Sub 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 mq Piano S1

I dati dei titolari catastali corrispondono con quelli reali.

I dati catastali consentono l'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali storiche e la mappa terreni, da cui si evince che: **IL LOCALE DEPOSITO AL PIANO S1** è identificato con gli attuali dati catastali da **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** del 26/11/2010 Pratica n. NA1071718 in atti dal 26/11/2010 **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** (n. 81693.1/2010)

- **IL FONDO** su cui risulta realizzato l'intero fabbricato residenziale, ove è allocato l'immobile *de quo*, è identificato in NCT al:

Fg. 42 p.IIa 2422, Ente Urbano, are 6,22

deriva originariamente dalla fusione e soppressione delle seguenti particelle:

- **p.IIa 1924** Variazione del 25/09/2006 Pratica n. NA0493656 in atti dal 25/09/2006 (n. 493656.1/2006)
- **p.IIa 1925** Tipo Mappale del 25/09/2006 Pratica n. NA0493656 in atti dal 25/09/2006 (n. 493656.1/2006)



– p.lla 1926 Variazione del 19/12/2008 Pratica n. NA1110503 in atti dal 19/12/2008 (n. 1231.1/2008).

Le suddette soppressioni hanno dato origine alla p.lla 2324 derivante da:

- Tipo Mappale del 25/09/2006 Pratica n. NA0493656 in atti dal 25/09/2006 (n. 493656.1/2006);
- Variazione del 19/12/2008 Pratica n. NA1110503 in atti dal 19/12/2008 (n. 1231.1/2008).

Con successivi FRAZIONAMENTO E TIPO MAPPALE del 19/12/2008 Pratica n. NA1110503 in atti dal 19/12/2008 (n. 1231.1/2008), veniva generata l'attuale p.lla 2422.

Si precisa ancora che alla società Omissis i suoli su cui risulta edificato il fabbricato residenziale entro cui sono allocati gli immobili oggetto di pignoramento, pervenivano in forza dei seguenti atti:

- 4) Atto di compravendita per notar Elio Belleca del 12.12.2003 rep. 54579, trascritto a SMCV in data 19.01.2004 ai n.ri 1850/1575, con cui la summenzionata società acquistava la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:
al fg. 42, p.lla 1926, are 4,30
- 5) Atto di permuta per notar Luigi Castaldo del 29.05.2006 rep. 11982, trascritto a SMCV in data 15.06.2006 ai n.ri 36072/ 17218, con cui perveniva in permuta, la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:
al fg. 42, p.lla 1925, are 4,90
- 6) Atto di permuta per notar Luigi Castaldo del 07.06.2006 rep. 12013, trascritto a SMCV in data 15.06.2006 ai n.ri 36073/ 17219, con cui perveniva in permuta, la piena proprietà del terreno sito in Acerra, località Pozzillo in N.C.T.:
al fg. 42, p.lla 1924, are 4,30

La suddette particelle venivano soppresse generando la nuova particella:
al fg. 42, p.lla 2422, Ente Urbano, are 6,22

su cui risulta edificato il fabbricato entro cui sono allocati gli immobili oggetto di pignoramento.

DATI CATASTALI

BOX AUTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	42	2422	16		C6	1	16 mq	19 mq	17,35	S1	si

Corrispondenza catastale

Si precisa che i dati riportati in atto di Pignoramento Immobiliare relativi al seguente bene:

1. Proprietà per 1000/1000 di immobile sito in Acerra (NA) alla via Luigi Perosi n. 1 – scala A – interno 12 – Piano S1, meglio identificato al Catasto al foglio 42; particella 2422; sub 16; categoria C6; classe 1; consistenza 16 mq; rendita € 17,35;



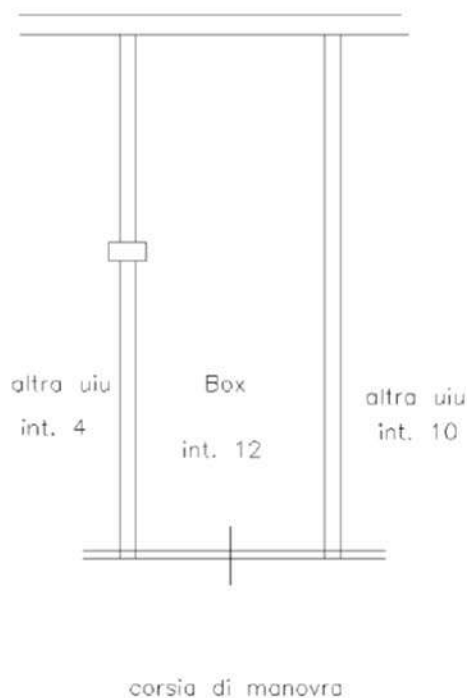
risultano conformi all'attuale descrizione catastale dei beni.

Relativamente al box auto al piano S1, esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

L'intera sagoma planimetrica ove è allocato l'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente inserita all'interno della mappa catastale e identificata al:

al fg. 42, p.IIa 2422

esiste dunque allineamento tra i dati riportati in NCEU e C.T.



Planimetria catastale in atti dell'archivio catastale (sub 24)

In particolare:

- a) I dati in pignoramento consentono l'identificazione univoca dell'immobile;
- b) I dati in pignoramento consentono l'individuazione del bene.
- c) i dati in pignoramento corrispondono con quelli attuali.

Per i beni oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Bene N° 3** – Box Auto al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 12, scala A
Individuato in NCEU F.oglio 42 P.IIa 2422, sub 16, cat. C/6, cons.16 mq, classe 1, sup. cat. 19 mq, rendita € 17,35, PS1, int.12;

intestatario catastale:

- Omissis (per la quota pari ad 1/1)

Si chiarisce che non debordano né invadono aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.



PRECISAZIONI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono sostanzialmente riconducibile a:

- Box auto al piano interrato, occupato da terzi senza titolo;

all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, denominato "Condominio via Perosi". Il fabbricato di forma rettangolare, con il lato lungo disposto parallelamente alla via Perosi, si sviluppa verticalmente per complessivi quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, servito da due blocchi scala condominiali (indicati con le lettere A,B,) per complessive n. 11 unità abitativa, n. 9 box auto e n. 3 cantinole.

Si precisa che sono beni comuni all'intero stabile ove è allocato il bene oggetto di pignoramento:

- la rampa di accesso e l'area di manovra al piano interrato identificati in NCEU al
Fg. 42, p.lla 2422, sub 41 BCNC
- le aree esterne al piano terra identificate in NCEU al
Fg. 42, p.lle 2422, sub 42,43 BCNC
- la corte a piano terra identificata in NCEU al
Fg. 42, p.lla 2422, sub 44 BCNC
- i due blocchi scala identificati in NCEU al
Fg. 42, p.lle 2422, sub 2,3 BCNC

Si precisa infine, che risulta costituito Condominio e dunque è presente regolamento condominiale per il fabbricato ove è allocato il bene *de quo*.

PATTI

Alla data del sopralluogo effettuato il 10.09.2024 l'immobile risultava occupato dal sig.

in assenza di contratto di locazione o altro atto legittimante. Dalle ricerche ipocatastali effettuate, infatti, non risultano trascrizioni o altre formalità gravanti sull'immobile a favore dell'attuale occupante.

Si rende a questo punto necessario determinare l'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante.

BOX AUTO in Acerra, via Luigi Perosi n. 1.

L'unità immobiliare in oggetto, ha una superficie utile complessiva pari ad

PIANO INTERRATO

Box auto	<u>mq 16,40</u>
Totale sup. utile netta	mq 16,40

Tenuto conto che il valore del canone mensile unitario espresso in €/mq riferito alla superficie netta (N) ricavato dalle seguenti fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (€/mq 4,20- fascia alta- box auto)
- Borsino Immobiliare ((€/mq 3,40- fascia alta- box auto)
- Agenzie immobiliari -Imoobiliare.it ((€/mq 5,72- fascia alta- box auto)

corrisponde ad €/mq 4,44, dunque il canone lordo mensile del locale box auto detenuto da terzi senza titolo è dato dal prodotto tra il valore del canone mensile unitario per la superficie netta è così determinato:

per il box auto:



€/mq 4,44 x 16,40mq = €. 72,81
Sommano **€. 72,81**

In c.t.

Canone= € 73,00/mese

A tal punto tenendo conto dei fattori quali:

- la durata ridotta e precaria dell'occupazione;
- l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura;
- l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, ecc;
- la scadenza prossima del contratto di locazione,

si ritiene che l'indennità di occupazione, tenuto conto della temporaneità della stessa, possa corrispondere ad :

I_{occupazione} = ad **€. 58,00/ mensili** (riduzione di circa il 20%).

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano completi. In particolare:

- Il box auto al piano interrato risultava occupato da terzi senza titolo; in modesto stato di conservazione generale tenuto conto della particolare destinazione.
- Il fabbricato ove sono allocati gli immobili *de quo* si presenta esternamente in modeste condizioni manutentive e discretamente soleggiato.

PARTI COMUNI

Per il fabbricato ove sono allocati gli immobili *de quo* risulta costituito regolare condominio. Di fatto il fabbricato ove è allocato il bene *de quo*, si compone di quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, servito da due blocchi scala condominiali (indicati con le lettere A,B,)per complessive n. 11 unità abitativa, n. 9 box auto e n. 3 cantinole.

Per i beni oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Bene N° 3** – Box Auto al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 12, scala A
Individuato in NCEU F.glio 42 P.IIa 2422, sub 16, cat. C/6, cons.16 mq, classe 1, sup. cat. 19 mq, rendita € 17,35, PS1, int.12;

intestatario catastale:

- Omissis (per la quota pari ad 1/1)

Si segnala che:

- l'identificativo catastale NON include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
- gli immobili contigui NON risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.



Le indagini hanno appurato che:

Il bene sito in Acerra, censito in NCEU al F.oglio 42 p.la 2422 sub 16,

- NON sorge su terreno appartenente al demanio. NON si rileva dunque l'esistenza di diritti demaniali.
- NON si rileva l'esistenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ove è allocato il bene *de quo*, si sviluppa per complessivi quattro livelli fuori terra oltre piano interrato. Lo stesso si presenta esternamente in modeste condizioni manutentive e discretamente soleggiato.

In particolare:

- NON si evidenzia apparentemente distacco del copriferro in c.a. dai solai dei balconi;
- si ravvisano distacchi, microlesioni ed esfoliature sullo strato di intonaci e/o dello strato pittorico esistente in corrispondenza degli aggetti e di parte delle pareti perimetrali;
- le tinteggiature esterne sono tutte in modesto stato di conservazione generale;
- Il piano interrato si presenta in mediocre stato di conservazione generale. Si evidenziano infiltrazioni e perdite di liquami in corrispondenza delle tubazioni di scarico in pvc, poste a vista sul plafone dell'area di manovra del piano.



Sinteticamente, le caratteristiche possono essere riassunte nel modo seguente:

- i) Struttura portante costituita da telaio spaziale in c.a.; solai latero-cementizi gettati in opera. Copertura piana;
- j) Pareti perimetrali in laterizio. Partizioni interne in laterizio;
- k) Finiture esterne: soffitti e pareti intonacati e tinteggiati;
- l) Servizi pubblici presenti: acqua municipale; energia elettrica, metano; imp. Fognario con allaccio alla pubblica via.

Come anche da rilievo fotografico allegato si evidenziano fenomeni di annerimento superficiale, distacchi ed esfoliatura dello strato pittorico per effetto di dilavamento delle acque meteoriche lungo gli aggetti esterni del fabbricato e sulle pareti perimetrali. Il piano interrato, ove sono allocati gli immobili in oggetto, si presenta in mediocre stato manutentivo, con fenomeni infiltrativi ed umidità da risalita lungo le pareti perimetrali.





Vista interna del piano interrato



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi i assenza di contratto di locazione e/o titolo legittimante.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2002 al 12/12/2003	Omissis Proprietà per 1/1	ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Savio	18/06/2002	6124	1316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	27/06/2002	18375	14449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 18/06/2002 al 29/05/2006	Omissis Proprietà per 1/2 Omissis Proprietà per 1/2	ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Savio	18/06/2002	6124	1316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	27/06/2002	18375	14449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2002 al 07/06/2006	Omissis Proprietà per 1/1	ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Savio	18/06/2002	6124	1316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	27/06/2002	18375	14449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2003	Omissis Proprietà per 1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA*			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Belleca	12/12/2003	54579	13493
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	19/01/2004	1850	1575
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2006	Omissis Proprietà per 1/1	ATTO DI PERMUTA*			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Castaldo	29/05/2006	11982	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	15/06/2006	36072	17218
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/06/2006	Omissis Proprietà per 1/1	ATTO DI PERMUTA*			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Castaldo	07/06/2006	12013	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	15/06/2006	36073	17219
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

***N.B.=** con i tre suindicati atti la società Omissis (attuale debitrice), acquisiva i suoli in Acerra, Loc. Pozzillo, indentificati in N.C.T. al fg. 42, p.lle 1924,1925,1926, sui cui realizzava il fabbricato residenziale entro cui sono allocati i beni oggetto di pignoramento.



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile in atti a firma del notaio dr. Vincenzo Calderini del 23.04.2024, nonché dalle visure ipotecarie effettuate dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, aggiornate all'attualità, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Caserta il 11/04/2024
Reg. gen. 14656 - Reg. part. 1582
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di Omissis
Contro: Omissis
Capitale: € 16.566,40
Rogante: TRIBUNALE DI NOLA - ATTO GIUDIZIARIO
Data: 28/02/2024
N° repertorio: 585

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Caserta il 11/04/2024
Reg. gen. 14659 - Reg. part. 12043
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis
Rogante: TRIBUNALE DI NOLA
Data 22/03/2024
N° repertorio: 1850
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

ATTO TRA VIVI- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Caserta il 19/02/2004
Reg. gen. 6627 - Reg. part. 5366
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis
Rogante: BELLECCA ELIO
Data 30/01/2004
N° repertorio: 54754/13544



Nota= IL DETTO COMUNE HA RICHIESTO AI COMPARENTI DI DESTINARE I COSTRUENDI SOTTOTETTI,SOVRASTANTI I 12 VILLINI,"A SUPERF. PRATICABILE E NON ABITABILE".PERTANTO I SIGNORI Omissis E LA SOCIETA Omissis HANNO SOTTOPOSTO"A SUPERFICIE PRATICABILE E NON ABITABILE" COSTRUENDI SOTTOTETTI, SOVRASTANTI I 12 VILLINI,PER CIVILI ABITAZIONI NON DI LUSO, DA REALIZZARSI NEL DETTO COMUNE,SUL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DELLA PRESENTE FORMALITA,GIUSTA IL GIA CITATO PERMESSO DI COSTRUIRE.

Trascrizioni

ATTO TRA VIVI- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Trascritto a Caserta il 19/05/2007

Reg. gen. 31965- Reg. part. 16094

Quota: 1/1

A favore di Omissis

Contro Omissis

Rogante: TERRACCIANO ANTONIO

Data 20/04/2007

N° repertorio: 20500/11558

Nota= LA SOCIETA' Omissis A MEZZO DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE, DICHIARA DI SOTTOPORRE,COME IN EFFETTI SOTTOPONE, A VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO "A SUPERFICIE PRATICABILE E NONABITABILE" I COSTRUENDI SOTTOTETTI, SOVRASTANTI I DODICI VILLINI, PER CIVILI ABITAZIONI NONDI LUSO, DA REALIZZARSI NEL COMUNE DI ACERRA(NA) ALLA VIA PEROSI, SUI LOTTI DI TERRENO DISUA PROPRIETA', MEGLIO DESCRITTI, CONFINANTI ED ACCATASTATI IN PREMESA SOTTO LE LETTEREA), B) E C), GIUSTA IL PRECITATO PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO DALLO STESSO COMUNE INDATA 14 AGOSTO 2003, N.RO 335/A/03, PRATICA N.RO 17825, E COME CONFIGURATI NEL PROGETTO DIVARIANTE; -LA STESSA SOCIETA' Omissis A MEZZO DEL SUO LEGALERAPPRESENTANTE, DICHIARA DI DESTINARE AD USO PUBBLICO PARTE DEI LOTTIDI TERRENODESCRITTI IN PREMESA SOTTO LE LETTERE A), B) E C) E PRECISAMENTE LA STRISCIA DI SUOLO PROSPICIENTE LA VIA PEROSI, AVENTE UNA LARGHEZZA DI METRI LINEARI UNO LUNGO IL CONFINE CON LA PREDETTA VIA PEROSI.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di pignoramento ricade secondo le prescrizioni del vigente P.R.G.. in zona:

"C1- Riqualficazione di Primo Grado"

Nel P.P.E di attuazione, in zona:

"C1- Riqualficazione di Primo Grado interessata da viabilità di progetto"

Nel P.U.C. adottato con del C.S. n. 9 del 12.04.2012, in zona:

"Br1- Insedimenti Consolidati con Impianto a Tessuto ibrido"

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione NON è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. NON SONO PRESENTI diritti demaniali; NON sono presenti usi civici. Per L'immobile risulta certificato di agibilità.

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

(Nel prosieguo si è reso indispensabile far riferimento all'attuale normativa regolante gli interventi di nuova costruzione regolamentati dal T.U. dell'Edilizia – DPR 380/01 così come aggiornato all'attualità dalla L. 244 Premesso ancora che:

In merito all'intero fabbricato entro cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di procedimento:

- Il Dirigente VI Direzione- Gestione del Territorio - del Comune di Acerra,



- vista la domanda presentata dal sig. Omissis , in qualità di Amministratore della Società Omissis registrata al protocollo generale il 02.04.2013 al n. 15599, volta ad ottenere Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 36 del DPR 380/01, per difformità sull'immobile distinto al foglio 42, p.lla 2422 in via Perosi;
- visti i grafici e la relazione tecnica a firma dell'arch. Omissis
- visto il Certificato di Collaudo Statico a firma dell'ing. Omissis del 17.06.2007 n. 4161/07,

rilasciava, ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001, **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 81/A/13 del 11.03.2014** e relativo all'immobile sito alla via Luigi Perosi in C.T. fg. 42, p.la 2422.

- **A seguito del sopralluogo, si è evidenziato che lo stato attuale del box auto oggetto di pignoramento trova corrispondenza con quanto assentito con P. di C. n. 81/A/13 del 11.03.2014**

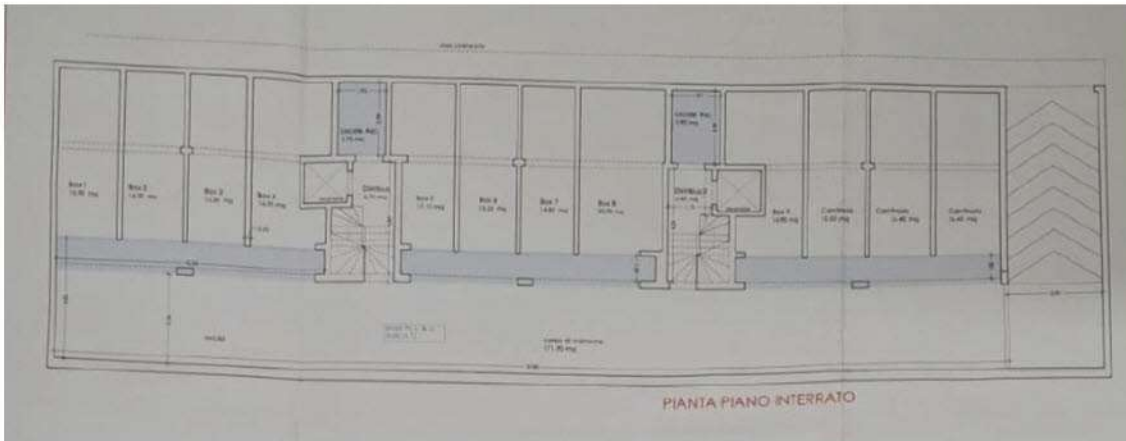
Premesso ciò, è da dirsi che l'immobile oggetto di relazione ubicato in Acerra, in via Luigi Perosi n. 1,

- individuato in NCEU al F.oglio 42, P.la 2422, sub 16,

È VERIFICATA la regolarità edilizia ed urbanistica.

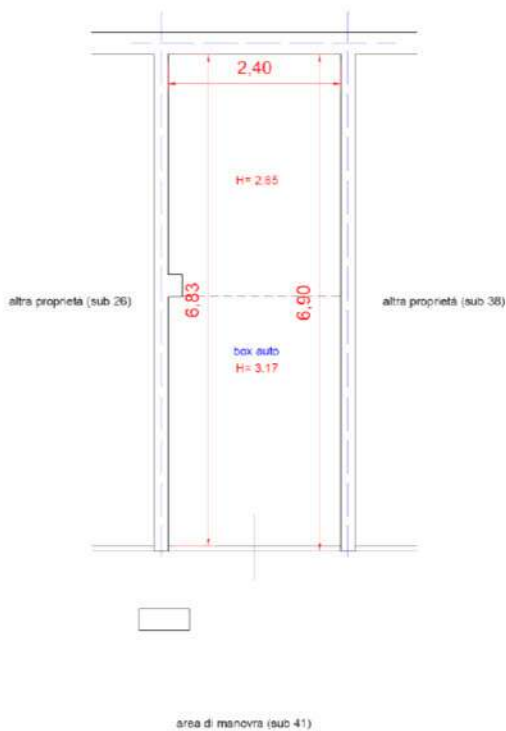
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- NON Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- NON Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- NON esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- NON esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Stralcio grafici del piano seminterrato allegati al P.di C. in sanatoria n. n. 81/A/13 del 11.03.2014





Rilevo dello stato dei luoghi (sub 16).

DISCRASIE

Non si rilevano discordanze nel raffronto tra lo stato attuale dei luoghi con quanto riportato in grafici allegati al P.di C. in sanatoria n. 81/A/13 del 11.03.2014

AGIBILITÀ

Nel prosieguo si farà riferimento all'art. 24, comma 1, del DPR 380/01, (già disciplinato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, articoli 220; 221, comma 2, come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1).

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto».

Nel caso specifico, è da dirsi che:

- l'arch. Omissis incaricato dal sig. Omissis, in qualità di Amministratore della Omissis in data 13.03.2014 prot. 9328 presentava al Comune di Acerra **ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ** per il fabbricato residenziale ove sono allocati gli immobili oggetto di pignoramento.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per il fabbricato in cui è allocato il bene *de quo* risulta costituito regolare condominio. Sono presenti dunque oneri condominiali. Esiste regolamento di condominio.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 37,64

Totale spese al 2023: € 44,58

Importo spese straordinarie già deliberate: NESSUNA

Il bene oggetto di relazione (box auto a piano interrato in NCEU al F.oglio 42 p.la 2422, sub 16) è parte integrante di un fabbricato di più ampia consistenza di forma rettangolare, con il lato lungo disposto parallelamente alla via Perosi, che si sviluppa verticalmente per complessivi quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, servito da due blocchi scala condominiali (indicati con le lettere A,B,) per complessive n. 11 unità abitativa, n. 9 box auto e n. 3 cantinole. Oltre corte esterna, n. 2 blocchi scala, rampa carrabile e area di manovra comuni a piano terra (individuati con i subb 2,3,41,42,43,44 BCNC).

Nello specifico l'amministratore condominiale del "Condominio di via Perosi", avv. Omissis trasmetteva allo scrivente CTU la documentazione tecnica relativa al suddetto condominio da cui si evince che:

▪ **Millesimi di proprietà:**

➤ **Box auto sub 16 int.12 piano S1:**

Millesimi di proprietà Tab.A:

5,89 millesimi

Millesimi di proprietà Tab.A1:

82,26 millesimi

Millesimi di proprietà Tab.B1:

12,50 millesimi

Millesimi di proprietà Tab.C1:

14,07 millesimi

Millesimi di proprietà Tab.F:

4,08 millesimi

Risultano le seguenti spese condominiali insolute:

▪ **Spese ordinarie condominiali (2023 a saldo):**

L'ammontare delle spese complessive insolute a carico del detto immobile risulta pari a:

Totale spese insolute: € 133,75/3= € 44,58 (spese insolute relative alla singola unità immobiliare)

▪ **Risultano liti pendenti per il condominio:**

procedimento ordinario r.g.r. 376 del 2022 presso Giudice di Pace di Acerra, contro Omissis e Omissis per recupero credito oneri condominiali.

Le indagini hanno appurato inoltre che:

- Il bene sito in Acerra, censito in NCEU al F.oglio 42 p.la 2422, sub 16 NON ricade in area assoggettata a vincolo paesistico-ambientale di cui al D.L. del 22.01.2004 n. 42 e s.mei – "Codice dei Beni Culturali e del paesaggio", vincolo istituito con Decreto del Ministero dell'Ambiente del 09.08.1961,



pubblicato su G.U. del 24.08.1961; nonché già vincolato ai sensi della L. n° 1497 del 29.06.1939 e L. n° 431/85 sulla tutela delle bellezze naturali.

- Il territorio del comune di Acerra NON rientra nella zona rossa a rischio vulcanico della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della protezione civile – Prefettura di Napoli - Osservatorio Vesuviano.
- L'area su cui sorge l'immobile in oggetto ricade in "**C1- Riqualificazione di Primo Grado**" del vigente P.R.G.
- l'intero territorio del comune di Acerra, rientra in zona sismica S2.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il CTU in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078, sulla scorta di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso dei beni pignorati, tenuto conto che si tratta di tre distinte unità immobiliari con accessi e impianti separati ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di **N. 3 LOTTI** così costituiti:

LOTTO 1

PIENA PROPRIETÀ del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 11 in NCEU al: **F.oglio 42 P.Illa 2422, sub 40, cat. C/2, cons.16 mq, classe 1, sup. cat. 18 mq, rendita € 24,79, PS1, int.11**

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un locale deposito in Acerra.

Identificato al Catasto Fabbricati

Fg. 42, Part.2422, Sub. 40 Categoria C/2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.120,00

VALUTAZIONE DEI BENI

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (VM) DEL BENE

Lotto Unico composta nell'insieme da:

- a. Locale deposito al piano interrato

identificato in NCEU al:

- a. Fg. 42, Part. 2422, Sub. 40 Categoria C/2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	15,80 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	3,14/2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		



Premesso che la stima ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni secondo i prezzi di mercato correnti al tempo del deposito della relazione di consulenza del CTU, bisogna innanzitutto premettere quanto mai varia possa essere la natura dei beni oggetto di valutazione, il loro stato di conservazione, la tipologia e quanto altro è alla base della scienza estimativa in primis le ipotesi evolute del mercato basate sulla costruzione di serie storiche.

PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA

Determinazione del più probabile valore di mercato tramite *il procedimento sintetico di stima o per punti di merito* (Teoria e metodo dell'Estimo Urbano, Realfonso) *o per valori tipici* (Principi di economia ed Estimo, Forte, De Rossi, pag. 139).

Il metodo utilizzato ha il pregio di comportare l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale fondato sull'analisi dei quattro distinti gruppi di caratteristiche per ciascun immobile: di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive. Il problema della determinazione del valore si presenta pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari simili a quelle in esame. Il perimetro del mercato elementare omogeneo che in questo modo viene ad essere tracciato comprenderà un gruppo più o meno ampio di edifici di tipologia e di età spesso assai diverse ma tutti con caratteristiche sostanzialmente omogenee nei confronti delle caratteristiche di localizzazione. Una volta identificato il perimetro del mercato elementare omogeneo si può procedere alla ricerca dei dati di riferimento.

Il Principio adottato per il calcolo delle superfici, nonché i coefficienti di omogeneizzazione e di ragguaglio, fa riferimento al DPR 23 marzo 1998, n. 138, così come suggerito dall'Agenzia del Territorio in ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI), NORMA UNI 10750/2005.

In merito alla effettiva estensione superficiale (netta - lorda), bisogna sottolineare che la stessa Agenzia del Territorio, in merito, chiarisce che: *“La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. A tal fine si seguono le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio.”* (Fonte: Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare -OMI- Metodologie e Processi), nonché alla norma UNI 10750/2005.

In merito agli spazi ed alle superfici condominiali, questi, in quanto indivisibili sono da intendersi già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Similmente, non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superficie relative a:

- Scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- Aree di ingresso comune;
- Appartamento del portiere e locali di guardiania;
- Stradine di accesso private all'edificio;
- Locali tecnici e locali di deposito comuni;
- Spazi comuni;



- Giardini, aree a verde, viali di pertinenza dell'edificio;

Non ultimo, va ricordato quanto la stessa Agenzia del Territorio in Banca dati delle quotazioni immobiliari premette ai dati offerti alla consultazione:

«I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. »

La ricerca dei valori di riferimento è stata condotta sia consultando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (nel seguito O.M.I.), quella del Borsino Immobiliare, che le principali agenzie immobiliari operanti nella zona con riferimento a trattative in corso e/o concluse.

“Metodologicamente, il procedimento, nella sua forma standard è della massima semplicità: individuato il massimo prezzo di mercato unitario (euro/mq) di un certo tipo residenziale, attribuito allo stesso la combinazione ottimale delle caratteristiche, alla quale competerà il peso globale pari ad 1, per una generica unità immobiliare j dello stesso tipo, risulterà il valore unitario di stima $V_j = V_{max} \cdot K_j$, essendo K_j il peso totale delle caratteristiche proprie del cespite”.

Secondo i citati autori,

-le caratteristiche indicate come “**posizionali estrinseche**” andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica);

-le caratteristiche indicate come “**posizionali intrinseche e ambientali**”, riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità;

-le caratteristiche indicate come “**tecnologiche**” concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento;

-infine le caratteristiche “**produttive**” concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc.

Forte e De Rossi, in Principi di Economia ed Estimo, suggeriscono anche i rispettivi pesi da associare ad ognuna delle suddette caratteristiche. Nello specifico:

		Kmax	Kmin	scarto
➤ Caratteristiche estrinseche –	K1	0,35	0,05	0,30
➤ Caratteristiche intrinseche –	K2	0,25	0,05	0,20
➤ Caratteristiche tecnologiche –	K3	0,30	0,10	0,20
➤ Caratteristiche produttive –	K4	0,10	0,05	0,05
	Kmax	1,00	Kmin	0,25



Sicché, si è reso necessario determinare il valore del prezzo unitario di mercato di un immobile appartenente alla stessa tipologia attraverso un'indagine di mercato effettuata sia direttamente, sia verificando i valori riportati dalle agenzie immobiliari locali, sia attraverso i dati disponibili nelle varie Borse immobiliari.

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione magazzino/deposito, con caratteristiche analoghe, una offerta a mq compatibile e sovrapponibile con quella determinata in appresso.

A. L'Agencia del Territorio fornisce i dati seguenti:

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2024 - SEMESTRE 1

PROVINCIA: NAPOLI

COMUNE: ACERRA

FASCIA/ZONA: SEMICENTRALE/ZONA SEMICENTRALE: TRA ASSE MEDIANO, ASSE DI SUPPORTO E PROV. CAIVANO-CANCELLO

CODICE DI ZONA: C1

MICROZONA CATASTALE N.: 2

TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI

DESTINAZIONE: COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	265	540	L	1,1	2,3	L
Negozi	NORMALE	780	1600	L	3,9	8	L

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore al metro quadro medio pari a : $Vm_1 = \text{€ } 402$

B. Il Borsino immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), fornisce per beni simili le seguenti quotazioni immobiliari:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > ACERRA

Acerra (NA)

Via Luigi Perosi, 80011 Acerra Na, Italia

ZONA ZONA SEMICENTRALE: TRA ASSE MEDIANO, ASSE DI SUPPORTO E PROV. CAIVANO CANCELLO

📍 Posizione Zona

Semicentro

🏠 Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

Magazzini

Valore minimo Euro 172	Valore medio Euro 313	Valore massimo Euro 454	Valuta questo immobile
---	--	--	--

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore medio al metro quadro medio pari a : $Vm_2 = \text{€ } 313,00/\text{mq}$.

In definitiva considerando il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia (deposito pertinenziale), dalle dimensioni interne ed esterne, della particolare destinazione



urbanistica, della ubicazione in zona semicentrale della città, dalla scarsa appetibilità del mercato immobiliari di beni simili, dalla discrasia di quanto accertato con quanto indicato dall'Ag. del Terr., il CTU ritiene equo un valore di **€ 350,00/mq**.

Da cui:

Vunitario = € 350,00/mq

Il valore massimo va rapportato alle *caratteristiche che determinano il prezzo di mercato dei fabbricati urbani*.

- Caratteristiche estrinseche – coefficiente K1;
- Caratteristiche intrinseche – coefficiente K2;
- Caratteristiche tecnologiche – coefficiente K3;
- Caratteristiche produttive – coefficiente K4;

Sulla scorta di quanto proposto da *Forte e De Rossi* si è determinato il valore dei singoli coefficienti sopra proposti:

- K1 = 0,35
- K2 = 0,24
- K3 = 0,30
- K4 = 0,08

Da ciò si evince che $V_m = V_x (K_1 + K_2 + K_3 + K_4)$

$$V_m = \text{€}/\text{mq} (350,00 \times (0,35 + 0,24 + 0,30 + 0,08)) = \text{€}/\text{mq } 340,00$$

Poiché la superficie lorda omogeneizzata del **BENE 1** è risultata pari a:

$$SLO = 18,00 \text{ mq}$$

Il valore del **BENE 1**, nella sua interezza, risulta pari a:

$$VM = \text{€} / \text{mq } 340,00 \times 18,00 \text{ mq} = \text{€ } 6.120,00$$

Tenendo nella giusta considerazione che il bene così come costituito:

- non è divisibile tant'è che il CTU ha già espresso parere di indivisibilità in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- risultava all'atto del sopralluogo libero da cose e persone;
- è situato in zona semicentrale del Comune di Acerra,;
- è stato pignorato per la quota pari ad 1/1;
- E' verificata la regolarità edilizia e urbanistica.
- Il locale è assentito legittimamente come deposito/cantinola.
- risultano oneri condominiali ordinari insoluti per un ammontare complessivo di **€ 44,58**

Sulla scorta di tutto ciò, nonché di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso dei beni pignorati il CTU ritiene che:



avendo individuato come **LOTTO 1** la **PIENA PROPRIETÀ** del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 11 in NCEU al: F.oglio 42 P.IIa 2422, sub 40, cat. C/2, cons.16 mq, classe 1, sup. cat. 18 mq, rendita € 24,79, PS1, int.11

avendo individuato il Valore dell'immobile nella sua interezza pari a:

$$VM = € 6.120,00$$

decurtazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (-2%),

$$VM = € (6.120,00 - 2\%) = € 5.997,60$$

Che occorre ancora decurtare il valore dei seguenti importi:

spese condominiali insolute= € 44,58 (riferite alla singola unità immobiliare)

$$VM = € (5.997,60 - 44,58) = € 5.953,02$$

Avendo pignorato la **piena proprietà**, ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene, individuato come **LOTTO 1** risulta essere pari a

in C.T.:

$$VM1 = € 6.000,0 \text{ (euro seimila/00)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 11	18,00 mq	340,00 €/mq	€ 6.120,00	100%	€ 6.120,00
Valore di stima:					€ 6.120,00

Valore di stima: € 6.120,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2,00	%
Spese condominiali insolute	44,58	€

Valore finale di stima immobile (al netto delle decurtazioni): € 6.000,00



PROSPETTO RIEPILOGATIVO - LOTTO 1	
Superficie Commerciale:	18,00 mq
Valore commerciale per mq:	350,00 €/mq
	<i>(fonti di informazione: OMI, Borsino Immobiliare, Mercato locale)</i>
Correzioni di stima:	- 3% (coefficiente 0,97)
	<i>(per stato d'uso, manutenzione e funzionalità del bene in conformità del metodo sintetico di cui al paragrafo precedente)</i>
Valore utilizzato per mq:	340,00 €/mq
Valore complessivo:	€. 6.120,00
Riduzione del 2%:	€. 122,40^(nota)
Valore:	€. 5.997,60
Ulteriori correzioni di stima: -	€. 44,58
	<i>[per oneri condominiali insoluti]</i>
Prezzo a base d'asta:	€. 6.000,00

(Nota):

Ai sensi dell'art. 568 cpc (determinazione del valore dell'immobile) di cui al D.L. 83/2015 convertito nella L. 06-08-2015 n.132, il sottoscritto architetto ha proposto all'Illustrissimo Sig. Giudice un'ulteriore riduzione del 2% del valore di mercato del bene sul valore finale per la determinazione del prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e che di fatto si concretizzano:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; Nel caso specifico immobile detenuto dallo stesso debitore;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

* * *



LOTTO 2

PIENA PROPRIETÀ del seguente bene:

- **Bene N° 2** – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 3 in NCEU F.oglio 42 P.Ila 2422, sub 24, cat. C/2, cons.16 mq, classe 3, sup. cat. 19 mq, rendita € 34,71, PS1, int.3;

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un locale deposito in Acerra.

Identificato al Catasto Fabbricati

Fg. 42, Part.2422, Sub. 24 Categoria C/2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.120,00

VALUTAZIONE DEI BENI

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (VM) DEL BENE

Lotto Unico composta nell'insieme da:

- a. Locale deposito al piano interrato

identificato in NCEU al:

- a. Fg. 42, Part. 2422, Sub. 24 Categoria C/2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	16,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	3,14/2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

Premesso che la stima ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni secondo i prezzi di mercato correnti al tempo del deposito della relazione di consulenza del CTU, bisogna innanzitutto premettere quanto mai varia possa essere la natura dei beni oggetto di valutazione, il loro stato di conservazione, la tipologia e quanto altro è alla base della scienza estimativa in primis le ipotesi evoluti del mercato basate sulla costruzione di serie storiche.

PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA

Valgono le considerazioni di cui al paragrafo precedente.

In definitiva considerando il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia (deposito pertinenziale), dalle dimensioni interne ed esterne, della particolare destinazione urbanistica, della ubicazione in zona semicentrale della città, dalla scarsa appetibilità del mercato immobiliari di beni simili, dalla discrasia di quanto accertato con quanto indicato dall'Ag. del Terr., il CTU ritiene equo un valore di **€ 350,00/mq**.



Da cui:

Vunitario = € 350,00/mq

Il valore massimo va rapportato alle *caratteristiche che determinano il prezzo di mercato dei fabbricati urbani*.

- Caratteristiche estrinseche – coefficiente K1;
- Caratteristiche intrinseche – coefficiente K2;
- Caratteristiche tecnologiche – coefficiente K3;
- Caratteristiche produttive – coefficiente K4;

Sulla scorta di quanto proposto da *Forte e De Rossi* si è determinato il valore dei singoli coefficienti sopra proposti:

- K1 = 0,35
- K2 = 0,24
- K3 = 0,30
- K4 = 0,08

Da ciò si evince che $V_m = V_x (K_1 + K_2 + K_3 + K_4)$

$$V_m = \text{€}/\text{mq} (350,00 \times (0,35 + 0,24 + 0,30 + 0,08)) = \text{€}/\text{mq } 340,00$$

Poiché la superficie lorda omogeneizzata del **BENE 1** è risultata pari a:

$$SLO = 18,00 \text{ mq}$$

Il valore del **BENE 2**, nella sua interezza, risulta pari a:

$$VM = \text{€} / \text{mq } 340,00 \times 18,00 \text{ mq} = \text{€ } 6.120,00$$

Tenendo nella giusta considerazione che il bene così come costituito:

- non è divisibile tant'è che il CTU ha già espresso parere di indivisibilità in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- risultava all'atto del sopralluogo occupato da terzi con contratto NON OPPONIBILE alla procedura
- è situato in zona semicentrale del Comune di Acerra,;
- è stato pignorato per la quota pari ad 1/1;
- E' verificata la regolarità edilizia e urbanistica.
- Il locale è assentito legittimamente come deposito/cantinola.
- risultano oneri condominiali ordinari insoluti per un ammontare complessivo di **€ 44,58**

Sulla scorta di tutto ciò, nonché di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso dei beni pignorati il CTU ritiene che:

avendo individuato come **LOTTO 2** la **PIENA PROPRIETÀ** del seguente bene:

- **Bene N° 2** – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 3



in NCEU F.oglio 42 P.IIa 2422, sub 24, cat. C/2, cons.16 mq, classe 3, sup. cat. 19 mq, rendita € 34,71, PS1, int.3;

avendo individuato il Valore dell'immobile nella sua interezza pari a:

$$VM = € 6.120,00$$

decurtazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (-2%),

decurtazione per occupazione (-2%),

$$VM = € (6.120,00 - 4\%) = € 5.875,20$$

Che occorre ancora decurtare il valore dei seguenti importi:

spese condominiali insolute= € 44,58 (riferite alla singola unità immobiliare)

$$VM = € (5.875,20 - 44,58) = € 5.830,62$$

Avendo pignorato la **piena proprietà**, ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene, individuato come **LOTTO 2** risulta essere pari a

in C.T.:

$$VM1 = € 5.800,00 \text{ (euro cinquemilaottocento/00)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 3	18,00 mq	340,00 €/mq	€ 6.120,00	100%	€ 6.120,00
Valore di stima:					€ 6.120,00

Valore di stima: € 6.120,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2,00	%
Per occupazione del bene	2,00	%
Spese condominiali insolute	44,58	€

Valore finale di stima immobile (al netto delle decurtazioni): € 5.800,00



PROSPETTO RIEPILOGATIVO - LOTTO 2	
Superficie Commerciale:	18,00 mq
Valore commerciale per mq:	350,00 €/mq
	<i>(fonti di informazione: OMI, Borsino Immobiliare, Mercato locale)</i>
Correzioni di stima:	- 3% (coefficiente 0,97)
	<i>(per stato d'uso, manutenzione e funzionalità del bene in conformità del metodo sintetico di cui al paragrafo precedente)</i>
Valore utilizzato per mq:	340,00 €/mq
Valore complessivo:	€. 6.120,00
Riduzione del 4%:	€. 244,80^(nota)
Valore:	€. 5.875,20
Ulteriori correzioni di stima: -	€. 44,58
	<i>[per oneri condominiali insoluti]</i>
Prezzo a base d'asta:	€. 5.800,00

(Nota):

Ai sensi dell'art. 568 cpc (determinazione del valore dell'immobile) di cui al D.L. 83/2015 convertito nella L. 06-08-2015 n.132, il sottoscritto architetto ha proposto all'Illustrissimo Sig. Giudice un'ulteriore riduzione del 4% del valore di mercato del bene sul valore finale per la determinazione del prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e che di fatto si concretizzano:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; Nel caso specifico immobile occupato da terzi con contratto di locazione NON OPPONIBILE;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

* * *



LOTTO 3

PIENA PROPRIETÀ del seguente bene:

- **Bene N° 3** – Box Auto al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 12, scala A in NCEU F.oglio 42 P.IIa 2422, sub 16, cat. C/6, cons.16 mq, classe 1, sup. cat. 19 mq, rendita € 17,35, PS1, int.12;

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un box auto in Acerra.

Identificato al Catasto Fabbricati

Fg. 42, Part.2422, Sub. 16 Categoria C/6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 15.300,00

VALUTAZIONE DEI BENI

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (VM) DEL BENE

Lotto Unico composta nell'insieme da:

- a. Box auto al piano interrato

identificato in NCEU al:

- a. Fg. 42, Part. 2422, Sub. 16 Categoria C/6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda		Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	16,40 mq	18,30 mq		1,00	18,30 mq	3,17/2,85 m	S1
	Totale superficie convenzionale:				18,30 mq		
	Incidenza condominiale:				0,00	%	
	Superficie convenzionale complessiva:				18,30 mq		

Premesso che la stima ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni secondo i prezzi di mercato correnti al tempo del deposito della relazione di consulenza del CTU, bisogna innanzitutto premettere quanto mai varia possa essere la natura dei beni oggetto di valutazione, il loro stato di conservazione, la tipologia e quanto altro è alla base della scienza estimativa in primis le ipotesi evoluti del mercato basate sulla costruzione di serie storiche.

PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA

Determinazione del più probabile valore di mercato tramite *il procedimento sintetico di stima o per punti di merito* (Teoria e metodo dell'Estimo Urbano, Realfonso) *o per valori tipici* (Principi di economia ed Estimo, Forte, De Rossi, pag. 139).

Il metodo utilizzato ha il pregio di comportare l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale fondato sull'analisi dei quattro distinti gruppi di caratteristiche per ciascun immobile: di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive. Il problema della determinazione del valore si presenta pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari simili a quelle in esame. Il perimetro del mercato elementare omogeneo che in questo modo viene ad essere tracciato



comprenderà un gruppo più o meno ampio di edifici di tipologia e di età spesso assai diverse ma tutti con caratteristiche sostanzialmente omogenee nei confronti delle caratteristiche di localizzazione. Una volta identificato il perimetro del mercato elementare omogeneo si può procedere alla ricerca dei dati di riferimento.

Il Principio adottato per il calcolo delle superfici, nonché i coefficienti di omogeneizzazione e di ragguaglio, fa riferimento al DPR 23 marzo 1998, n. 138, così come suggerito dall'Agazia del Territorio in ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI), NORMA UNI 10750/2005.

In merito alla effettiva estensione superficiale (netta - lorda), bisogna sottolineare che la stessa Agazia del Territorio, in merito, chiarisce che: *"La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. A tal fine si seguono le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio."* (Fonte: Agazia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare -OMI- Metodologie e Processi), nonché alla norma UNI 10750/2005.

In merito agli spazi ed alle superfici condominiali, questi, in quanto indivisibili sono da intendersi già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Similmente, non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superficie relative a:

- Scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- Aree di ingresso comune;
- Appartamento del portiere e locali di guardiania;
- Stradine di accesso private all'edificio;
- Locali tecnici e locali di deposito comuni;
- Spazi comuni;
- Giardini, aree a verde, viali di pertinenza dell'edificio;

Non ultimo, va ricordato quanto la stessa Agazia del Territorio in Banca dati delle quotazioni immobiliari premette ai dati offerti alla consultazione:

«I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agazia del Territorio:

- *non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.*
- *sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. »



La ricerca dei valori di riferimento è stata condotta sia consultando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (nel seguito O.M.I.), quella del Borsino Immobiliare, che le principali agenzie immobiliari operanti nella zona con riferimento a trattative in corso e/o concluse.

“Metodologicamente, il procedimento, nella sua forma standard è della massima semplicità: individuato il massimo prezzo di mercato unitario (euro/mq) di un certo tipo residenziale, attribuito allo stesso la combinazione ottimale delle caratteristiche, alla quale competerà il peso globale pari ad 1, per una generica unità immobiliare j dello stesso tipo, risulterà il valore unitario di stima $V_j = V_{max} \cdot K_j$, essendo K_j il peso totale delle caratteristiche proprie del cespite”.

Secondo i citati autori,

*-le caratteristiche indicate come “**posizionali estrinseche**” andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica);*

*-le caratteristiche indicate come “**posizionali intrinseche e ambientali**”, riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità;*

*-le caratteristiche indicate come “**tecnologiche**” concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento;*

*-infine le caratteristiche “**produttive**” concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc.*

Forte e De Rossi, in Principi di Economia ed Estimo, suggeriscono anche i rispettivi pesi da associare ad ognuna delle suddette caratteristiche. Nello specifico:

		Kmax	Kmin	scarto
➤ Caratteristiche estrinseche –	K1	0,35	0,05	0,30
➤ Caratteristiche intrinseche –	K2	0,25	0,05	0,20
➤ Caratteristiche tecnologiche –	K3	0,30	0,10	0,20
➤ Caratteristiche produttive –	K4	0,10	0,05	0,05
	Kmax	1,00	Kmin	0,25

Sicché, si è reso necessario determinare il valore del prezzo unitario di mercato di un immobile appartenente alla stessa tipologia attraverso un'indagine di mercato effettuata sia direttamente, sia verificando i valori riportati dalle agenzie immobiliari locali, sia attraverso i dati disponibili nelle varie Borse immobiliari.

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione box auto, con caratteristiche analoghe, una offerta a mq compatibile e sovrapponibile con quella determinata in appresso.

C. L’Agenzia del Territorio fornisce i dati seguenti:

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2024 - SEMESTRE 1

PROVINCIA: NAPOLI

COMUNE: ACERRA

FASCIA/ZONA: SEMICENTRALE/ZONA SEMICENTRALE: TRA ASSE MEDIANO, ASSE DI SUPPORTO E PROV.

CAIVANO-CANCELLO

CODICE DI ZONA: C1

MICROZONA CATASTALE N.: 2

TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1800	L	3,8	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1200	L	2,6	4	L
Box	NORMALE	650	1000	L	2,7	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1850	L	4	6,2	L

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore al metro quadro medio pari a : $Vm_1 = \text{€ } 825$

D. Il Borsino immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), fornisce per beni simili le seguenti quotazioni immobiliari:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > ACERRA

Acerra (NA)

Via Luigi Perosi, 80011 Acerra Na, Italia

ZONA ZONA SEMICENTRALE: TRA ASSE MEDIANO, ASSE DI SUPPORTO E PROV. CAIVANO CANCELLO

📍 Posizione Zona Semicentro

🏠 Tipologia Prevalente Abitazioni Civili

Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro **612**

Valore medio

Euro **815**

Valore massimo

Euro **1.019**

Valuta questo immobile

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore medio al metro quadro medio pari a : $Vm_2 = \text{€ } 815,00/\text{mq}$.

C. Agenzie Immobiliari (www.immobiliare.it), le indagini eseguite presso le principali agenzie immobiliari locali e attraverso avvisi di vendita sui portali informatici (www.immobiliare.it), hanno fornite per beni simili, i seguenti valori:

AGENZIA	DESCRIZIONE	mq	OFFERTA (€)	Valore al metroquadro
COLETTA IMMOBILIARE	A pochi passi dal C.so vitt Emanuele, corso principale di Acerra, in contesto signorile e prestigioso, Disponiamo di comodo box auto di 18 mq c.a. Il garage si presenta in discreto stato interno, con ampia area di manovra e di facile accesso!	18	19.000	1055
IMMOBILIARE.IT	Acerra, Parco dei Pini vendesi box auto libero, in parco, ottime condizioni, intonacato, cancelli automatici, struttura in cemento armato. Urbanisticamente e catastalmente a norma. Mq 15 (circa mt 5x3) può ospitare una vettura grande e scaffali, disponibilità immediata. Il prezzo è commisurato alla richiesta, in quanto per ragioni	15	19.500	1.300



	urbanistiche, vi è scarsità di box auto nell'intero circondario.			
TECNOCASA	Zona Spiniello, box auto. In parco chiuso con accesso dal cancello automatico vendiamo box auto di circa 15mq. Ideale anche per il vicinissimo svincolo autostradale.	15	20.000	1.333
	VALORE MEDIO			1.229

Va comunque considerato che in riferimento alle compravendite l'Agencia del Territorio fornisce valori al mq riferiti alla superficie lorda, mentre le agenzie locali fanno riferimento alla superficie netta. Pertanto il valore medio sopra calcolato va corretto tenendo conto dell'incidenza dei tompagni esterni (circa il 10%). Si ottiene pertanto il seguente valore medio corretto:

$V_{m3} = \text{€}/\text{mq } 1.100,00$

In definitiva considerando il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia (box auto), dalle dimensioni interne ed esterne, della particolare destinazione urbanistica e della appetibilità sul mercato di beni similari, della ubicazione in zona semicentrale della città, dalla discrasia di quanto accertato con quanto indicato dall'Ag. del Terr., il CTU ritiene equo un valore di **€ 900,00/mq**.

Da cui:

$V_{unitario} = \text{€ } 900,00/\text{mq}$

Il valore massimo va rapportato alle *caratteristiche che determinano il prezzo di mercato dei fabbricati urbani*.

- Caratteristiche estrinseche – coefficiente K1;
- Caratteristiche intrinseche – coefficiente K2;
- Caratteristiche tecnologiche – coefficiente K3;
- Caratteristiche produttive – coefficiente K4;

Sulla scorta di quanto proposto da Forte e De Rossi si è determinato il valore dei singoli coefficienti sopra proposti:

- K1 = 0,35
- K2 = 0,20
- K3 = 0,30
- K4 = 0,08

Da ciò si evince che $V_m = V_x (K1+K2+K3+K4)$

$$V_m = \text{€}/\text{mq } (900,00 \times (0,35 + 0,20 + 0,30 + 0,08)) = \text{€}/\text{mq } 837,00$$

Poiché la superficie lorda omogeneizzata del **BENE 3** è risultata pari a:

$$SLO = 18,30 \text{ mq}$$

Il valore del **BENE 3**, nella sua interezza, risulta pari a:

$$VM = \text{€} / \text{mq } 837,00 \times 18,30 \text{ mq} = \text{€ } 15.300,00$$

Tenendo nella giusta considerazione che il bene così come costituito:



- non è divisibile tant'è che il CTU ha già espresso parere di indivisibilità in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- risultava all'atto del sopralluogo risultava occupato da terzi senza titolo;
- è situato in zona semicentrale del Comune di Acerra;
- è stato pignorato per la quota pari ad 1/1;
- E' verificata la regolarità edilizia e urbanistica;
- Il locale è assentito legittimamente come box auto;
- L'accesso al box auto è reso difficoltoso dalla presenza di pilastro posto a ridosso del vano di accesso al locale; pertanto il "peso" dato al singolo coefficienti "K2", tiene conto di tale circostanza che determina un riduzione del prezzo di mercato;
- risultano oneri condominiali ordinari insoluti per un ammontare complessivo di **€ 44,58**

Sulla scorta di tutto ciò, nonché di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso dei beni pignorati il CTU ritiene che:

avendo individuato come **LOTTO 3** la **PIENA PROPRIETÀ** del seguente bene:

- **Bene N° 3** – Box Auto al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 12, scala A in NCEU F.glio 42 P.Ila 2422, sub 16, cat. C/6, cons.16 mq, classe 1, sup. cat. 19 mq, rendita € 17,35, PS1, int.12;

avendo individuato il Valore dell'immobile nella sua interezza pari a:

$$VM = \text{€ } 15.300,00$$

decurtazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (-5%),

decurtazione per occupazione del bene venduto (-2%),

$$VM = \text{€ } (15.300,00 - 7\%) = \text{€ } 14.229,00$$

Che occorre ancora decurtare il valore dei seguenti importi:

spese condominiali insolute= € 44,58 (riferite alla singola unità immobiliare)

$$VM = \text{€ } (14.229,00 - 44,58) = \text{€ } 14.184,42$$

Avendo pignorato la **piena proprietà**, ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene, individuato come **LOTTO 3** risulta essere pari a

in C.T.:

$$VM1 = \text{€ } 14.000,00 \text{ (euro quattordicimila/00)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 – Box Auto al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L.	18,30 mq	837,00 €/mq	€ 15.317,00	100%	€ 15.300,00



Perosi n. 1, PS1, int. 12, scala A					
Valore di stima:					€ 15.300,00

Valore di stima: € 15.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	7,00	%
per occupazione del bene	2,00	%
Spese condominiali insolute	44,58	€

Valore finale di stima immobile (al netto delle decurtazioni): € 14.000,00



PROSPETTO RIEPILOGATIVO - LOTTO 3	
Superficie Commerciale:	18,30 mq
Valore commerciale per mq:	900,00 €/mq
	<i>(fonti di informazione: OMI, Borsino Immobiliare, Mercato locale)</i>
Correzioni di stima:	- 7% (coefficiente 0,93)
	<i>(per stato d'uso, manutenzione e funzionalità del bene in conformità del metodo sintetico di cui al paragrafo precedente)</i>
Valore utilizzato per mq:	837,00 €/mq
Valore complessivo:	€. 15.300,00
Riduzione del 7%:	€. 1071,00^(nota)
Valore:	€. 14.229,00
Ulteriori correzioni di stima: -	€. 44,58
	<i>[per oneri condominiali insoluti]</i>
Prezzo a base d'asta:	€. 14.000,00

(Nota):

Ai sensi dell'art. 568 cpc (determinazione del valore dell'immobile) di cui al D.L. 83/2015 convertito nella L. 06-08-2015 n.132, il sottoscritto architetto ha proposto all'Illustrissimo Sig. Giudice un'ulteriore riduzione del 7% del valore di mercato del bene sul valore finale per la determinazione del prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e che di fatto si concretizzano:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; Nel caso specifico immobile occupato da terzi senza titolo;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

* * *

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castello di Cisterna, li 03/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Sena Andrea



LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 11

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un locale deposito al piano interrato, all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, che si sviluppa per complessivi quattro piani fuori terra, oltre piano interrato e serviti da due blocchi scala con relativi ascensori, in Acerra (NA) alla via Luigi Perosi n. 1. Il detto locale è individuato in NCEU al:

F.oglio 42 P.IIa 2422, sub 40, cat. C/2, cons.16 mq, classe 1, sup. cat. 18 mq, rendita € 24,79, PS1, int.11;

Il bene in questione è ubicato nel Comune di Acerra situato a circa 14 chilometri a nord est di Napoli; occupa una vasta area pianeggiante nel quadrante nord-orientale dell'entroterra napoletano, ed è il terzo comune per estensione territoriale dopo il capoluogo e Giugliano; la parte nord è prevalentemente rurale e confina con il casertano e con il nolano. È collegato direttamente all'autostrada A1, A30, A16 e A3 tramite l'Asse Mediano, l'Asse di supporto e della diramazione del Centro Direzionale. Sono presenti due zone industriali: Acerra e Pomigliano d'Arco. La città è servita da due stazioni ferroviarie: quella di Trenitalia e quella della Circumvesuviana.

Il comune si estende su una superficie di circa 54,71 kmq, con una popolazione di circa 59.596 abitanti. Sorge a 28 metri sopra il livello del mare.

L'isolato, ove è allocato l'immobile, è situato in zona semicentrale. È delimitato a nord-est dal tracciato della linea delle Ferrovie dello Stato e a sud dalla Strada Provinciale 162, con lo svincolo stradale di Acerra. L'area è caratterizzata da una fitta rete stradale cittadina che serve i complessi edilizi ivi presenti. In particolare via Luigi Perosi è una strada urbana a doppio senso di marcia, ma di limitata ampiezza e priva di marciapiedi. Presente pubblica illuminazione e rete fognaria. Assenti piste ciclabili e parcheggi pubblici in loco. il parcheggio è possibile lunga la limitata sede stradale

L'isolato è caratterizzato da fabbricati coevi, frutto di una massiccia urbanizzazione che ha riguardato l'area a cavallo degli anni duemila. La tipologia abitativa prevede l'edificio plurifamiliare servito da blocco scala condominiale con e senza ascensore.

L'isolato in cui è allocato il bene *de quo*, a carattere residenziale, si presenta completamente edificato; poche le aree a verde privato ancora presenti; costanti possono ritenersi le aspettative commerciali per lo stesso.

Le attività commerciali sono perlopiù dislocate nel centro cittadino, raggiungibile con mezzi propri. La sede comunale dista alcuni chilometri.

Il fabbricato condominiale, ove è allocata l'unità immobiliare in oggetto, presenta una sagoma planimetrica assimilabile ad un rettangolo, con il lato lungo posto parallelamente alla via Perosi da cui si accede. Lo stesso è servito da due blocchi scala con relativi ascensori, indicati con le lettere A, B. L'immobile in questione è allocato al piano interrato del detto fabbricato con ingresso da rampa carrabile prospiciente la strada comunale. Al detto piano si accede anche mediante i due summenzionati blocchi scala.

Percorsi via Luigi Perosi, giunti al fabbricato condominiale, ci si immette alla rampa carrabile, delimitata da cancelletto metallico, che conduce al piano interrato. Qui sono disposte n. 12 unità immobiliari adibite in parte a deposito/cantinola, in parte a box auto pertinenziale, oltre area di manovra comune (sub 41). Quella che forma il lotto 1 è la prima per chi accede dalla rampa carrabile.

L'immobile *de quo* risulta essere allo stato attuale destinato a locale deposito. Presenta una sagoma planimetrica rettangolare, occupando la porzione nord-est del piano interrato.

Piano Interrato – composto da: locale adibito deposito.

Si anticipa che i dati dimensionali complessivi risultano essere i seguenti:

PIANO INTERRATO – LOTTO N.1

Sup. Lorda= 18,00 mq

H = m 3,14/2,80



L'unità immobiliare che forma il **LOTTO 1** in questione, all'atto del sopralluogo si articolava al piano interrato.

Piano S1 – composto da: locale adibito a deposito.

PIANO INTERRATO

Dalla strada comunale, mediante rampa carrabile si giunge al piano interrato ove è allocata l'unità immobiliare in questione. Al piano si accede anche attraverso i due blocchi scala condominiali contrassegnati con le lettere A e B. L'unità immobiliare consta di unico ambiente rettangolare.

L'altezza interna rilevata risulta essere pari a m 3,14 che si riduce per la parte più interna del locale a 2,80 m.

Il bene si presenta in un modesto stato di conservazione generale tenuto conto comunque della destinazione d'uso ed in assenza di recenti di recenti interventi manutentivi eseguiti.

In particolar modo si sottolinea che:

- Il locale è privo di areazione naturale.
- Presente impianto di illuminazione del tipo a neon.
- La pavimentazione è in conglomerato cementizio bituminoso. Le pareti risultano semplicemente intonacate.
- L'accesso al locale dall'area di manovra è delimitato da anta metallica basculante.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si evidenziano finiture di pregio; si notano lesioni e lievi dissesti della pavimentazione interna. Infine si riscontrano tracce di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali.

L'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene Non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione NON è stato effettuato un accesso forzoso.

- **Identificato al catasto Fabbricati** - Fg. 42, Part. 2422, Sub. 40, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Destinazione urbanistica:** Il bene ricade secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Acerra: in zona omogenea "**C1- Riqualficazione di Primo Grado**".

Prezzo base d'asta: € 6.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Locale deposito al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 3

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un locale deposito al piano interrato, all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, che si sviluppa per complessivi quattro piani fuori terra, oltre piano interrato e serviti da due blocchi scala con relativi ascensori, in Acerra (NA) alla via Luigi Perosi n. 1. Il detto locale è individuato in NCEU al:

F.oglio 42 P.IIa 2422, sub 24, cat. C/2, cons.16 mq, classe 3, sup. cat. 19 mq, rendita € 34,71, PS1, int.3;
Il bene in questione è ubicato nel Comune di Acerra situato a circa 14 chilometri a nord est di Napoli; occupa una vasta area pianeggiante nel quadrante nord-orientale dell'entroterra napoletano, ed è il terzo comune per estensione territoriale dopo il capoluogo e Giugliano; la parte nord è prevalentemente rurale e confina con il casertano e con il nolano. È collegato direttamente all'autostrada A1, A30, A16 e A3 tramite l'Asse Mediano, l'Asse di supporto e della diramazione del Centro Direzionale. Sono presenti due zone industriali: Acerra e Pomigliano d'Arco. La città è servita da due stazioni ferroviarie: quella di Trenitalia e quella della Circumvesuviana.

Il comune si estende su una superficie di circa 54,71 kmq, con una popolazione di circa 59.596 abitanti. Sorge a 28 metri sopra il livello del mare.

L'isolato, ove è allocato l'immobile, è situato in zona semicentrale. È delimitato a nord-est dal tracciato della linea delle Ferrovie dello Stato e a sud dalla Strada Provinciale 162, con lo svincolo stradale di Acerra. L'area è caratterizzata da una fitta rete stradale cittadina che serve i complessi edilizi ivi presenti. In particolare via Luigi Perosi è una strada urbana a doppio senso di marcia, ma di limitata ampiezza e priva di marciapiedi. Presente pubblica illuminazione e rete fognaria. Assenti piste ciclabili e parcheggi pubblici in loco. il parcheggio è possibile lunga la limitata sede stradale

L'isolato è caratterizzato da fabbricati coevi, frutto di una massiccia urbanizzazione che ha riguardato l'area a cavallo degli anni duemila. La tipologia abitativa prevede l'edificio plurifamiliare servito da blocco scala condominiale con e senza ascensore.

L'isolato in cui è allocato il bene *de quo*, a carattere residenziale, si presenta completamente edificato; poche le aree a verde privato ancora presenti; costanti possono ritenersi le aspettative commerciali per lo stesso.

Le attività commerciali sono perlopiù dislocate nel centro cittadino, raggiungibile con mezzi propri. La sede comunale dista alcuni chilometri.

Il fabbricato condominiale, ove è allocata l'unità immobiliare in oggetto, presenta una sagoma planimetrica assimilabile ad un rettangolo, con il lato lungo posto parallelamente alla via Perosi da cui si accede. Lo stesso è servito da due blocchi scala con relativi ascensori, indicati con le lettere A, B. L'immobile in questione è allocato al piano interrato del detto fabbricato con ingresso da rampa carrabile prospiciente la strada comunale. Al detto piano si accede anche mediante i due summenzionati blocchi scala.

Percorsi via Luigi Perosi, giunti al fabbricato condominiale, ci si immette alla rampa carrabile, delimitata da cancelletto metallico, che conduce al piano interrato. Qui sono disposte n. 12 unità immobiliari adibite in parte a deposito/cantinola, in parte a box auto pertinenziale, oltre area di manovra comune (sub 41). Quella che forma il lotto 2 è la terza per chi accede dalla rampa carrabile.

L'immobile *de quo* risulta essere allo stato attuale destinato a locale deposito. Presenta una sagoma planimetrica rettangolare, occupando la porzione nord-est del piano interrato.

Piano Interrato – composto da: locale adibito deposito.

Si anticipa che i dati dimensionali complessivi risultano essere i seguenti:

PIANO INTERRATO – LOTTO N.2

Sup. Lorda= 18,00 mq

H = m 3,14/2,80

L'unità immobiliare che forma il **LOTTO 2** in questione, all'atto del sopralluogo si articolava al piano interrato.

Piano S1 – composto da: locale adibito a deposito.

PIANO INTERRATO



Dalla strada comunale, mediante rampa carrabile si giunge al piano interrato ove è allocata l'unità immobiliare in questione. Al piano si accede anche attraverso i due blocchi scala condominiali contrassegnati con le lettere A e B. L'unità immobiliare consta di unico ambiente rettangolare.

L'altezza interna rilevata risulta essere pari a m 3,14 che si riduce per la parte più interna del locale a 2,80 m.

Il bene si presenta in un modesto stato di conservazione generale tenuto conto comunque della destinazione d'uso ed in assenza di recenti interventi manutentivi eseguiti.

In particolar modo si sottolinea che:

- Il locale è privo di areazione naturale.
- Presente impianto di illuminazione del tipo a neon.
- La pavimentazione è in conglomerato cementizio bituminoso. Le pareti risultano semplicemente intonacate.
- L'accesso al locale dall'area di manovra, è delimitato da anta metallica basculante.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si evidenziano finiture di pregio; si notano lesioni e lievi dissesti della pavimentazione interna. Infine si riscontrano tracce di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali.

L'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene Non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione NON è stato effettuato un accesso forzoso.

- **Identificato al catasto Fabbricati** - Fg. 42, Part. 2422, Sub. 24, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Destinazione urbanistica:** Il bene ricade secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Acerra: in zona omogenea "**C1- Riqualificazione di Primo Grado**".

Prezzo base d'asta: € 5.800,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** – Box Auto al piano interrato, ubicato in Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1, PS1, int. 12, scala A

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un box auto al piano interrato, all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, che si sviluppa per complessivi quattro piani fuori terra, oltre piano interrato e serviti da due blocchi scala con relativi ascensori, in Acerra (NA) alla via Luigi Perosi n. 1. Il detto locale è individuato in NCEU al:

F.oglio 42 P.IIa 2422, sub 16, cat. C/6, cons.16 mq, classe 1, sup. cat. 19 mq, rendita € 17,35, PS1, int.12;

Il bene in questione è ubicato nel Comune di Acerra situato a circa 14 chilometri a nord est di Napoli; occupa una vasta area pianeggiante nel quadrante nord-orientale dell'entroterra napoletano, ed è il terzo comune per estensione territoriale dopo il capoluogo e Giugliano; la parte nord è prevalentemente rurale e confina con il casertano e con il nolano. È collegato direttamente all'autostrada A1, A30, A16 e A3 tramite l'Asse Mediano, l'Asse di supporto e della diramazione del Centro Direzionale. Sono presenti due zone industriali: Acerra e Pomigliano d'Arco. La città è servita da due stazioni ferroviarie: quella di Trenitalia e quella della Circumvesuviana.

Il comune si estende su una superficie di circa 54,71 kmq, con una popolazione di circa 59.596 abitanti. Sorge a 28 metri sopra il livello del mare.

L'isolato, ove è allocato l'immobile, è situato in zona semicentrale. È delimitato a nord-est dal tracciato della linea delle Ferrovie dello Stato e a sud dalla Strada Provinciale 162, con lo svincolo stradale di Acerra. L'area è caratterizzata da una fitta rete stradale cittadina che serve i complessi edilizi ivi presenti. In particolare via Luigi Perosi è una strada urbana a doppio senso di marcia, ma di limitata ampiezza e priva di marciapiedi. Presente pubblica illuminazione e rete fognaria. Assenti piste ciclabili e parcheggi pubblici in loco. il parcheggio è possibile lunga la limitata sede stradale

L'isolato è caratterizzato da fabbricati coevi, frutto di una massiccia urbanizzazione che ha riguardato l'area a cavallo degli anni duemila. La tipologia abitativa prevede l'edificio plurifamiliare servito da blocco scala condominiale con e senza ascensore.

L'isolato in cui è allocato il bene *de quo*, a carattere residenziale, si presenta completamente edificato; poche le aree a verde privato ancora presenti; costanti possono ritenersi le aspettative commerciali per lo stesso.

Le attività commerciali sono perlopiù dislocate nel centro cittadino, raggiungibile con mezzi propri. La sede comunale dista alcuni chilometri.

Il fabbricato condominiale, ove è allocata l'unità immobiliare in oggetto, presenta una sagoma planimetrica assimilabile ad un rettangolo, con il lato lungo posto parallelamente alla via Perosi da cui si accede. Lo stesso è servito da due blocchi scala con relativi ascensori, indicati con le lettere A, B. L'immobile in questione è allocato al piano interrato del detto fabbricato con ingresso da rampa carrabile prospiciente la strada comunale. Al detto piano si accede anche mediante i due summenzionati blocchi scala.

Percorsi via Luigi Perosi, giunti al fabbricato condominiale, ci si immette alla rampa carrabile, delimitata da cancelletto metallico, che conduce al piano interrato. Qui sono disposte n. 12 unità immobiliari adibite in parte a deposito/cantinola, in parte a box auto pertinenziale, oltre area di manovra comune (sub 41). Quella che forma il lotto 3 è la decima per chi accede dalla rampa carrabile.

L'immobile *de quo* risulta essere allo stato attuale destinato a box auto. Presenta una sagoma planimetrica rettangolare, occupando la porzione nord-ovest del piano interrato.

Piano Interrato – composto da: box auto.

Si anticipa che i dati dimensionali complessivi risultano essere i seguenti:

PIANO INTERRATO – LOTTO N.3

Sup. Lorda= 18,30 mq

H = m 3,17/2,85

L'unità immobiliare che forma il **LOTTO 3** in questione, all'atto del sopralluogo si articolava al piano interrato.

Piano S1 – composto da: box auto.



PIANO INTERRATO

Dalla strada comunale, mediante rampa carrabile si giunge al piano interrato ove è allocata l'unità immobiliare in questione. Al piano si accede anche attraverso i due blocchi scala condominiali contrassegnati con le lettere A e B. L'unità immobiliare consta di unico ambiente rettangolare.

L'altezza interna rilevata risulta essere pari a m 3,17 che si riduce per la parte più interna del locale a 2,85 m.

Il bene si presenta in un modesto stato di conservazione generale tenuto conto comunque della destinazione d'uso ed in assenza di recenti di recenti interventi manutentivi eseguiti.

In particolar modo si sottolinea che:

- Il locale è privo di areazione naturale.
- Presente impianto di illuminazione del tipo a neon.
- La pavimentazione è in conglomerato cementizio bituminoso. Le pareti risultano semplicemente intonacate.
- L'accesso al locale dall'area di manovra è delimitato da anta metallica basculante.

Si evidenzia che l'ingresso al box auto è reso difficoltoso dalla presenza di pilastro nell'area di manovra comune che parzialmente limita il vano di accesso allo stesso locale.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si evidenziano finiture di pregio; si notano lesioni e lievi dissesti della pavimentazione interna. Infine si riscontrano tracce di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali.

L'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene Non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione NON è stato effettuato un accesso forzoso.

- **Identificato al catasto Fabbricati** - Fg. 42, Part. 2422, Sub. 16, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Destinazione urbanistica:** Il bene ricade secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Acerra: in zona omogenea "**C1- Riqualificazione di Primo Grado**".

Prezzo base d'asta: € 14.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.000,00

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1 (già n. 4), PS1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part.2422, Sub. 40, Categoria C2	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano completi. In particolare: <ul style="list-style-type: none"> – Il deposito al piano interrato risultava completo e libero da cose e persone, in modesto stato di conservazione generale tenuto conto della particolare destinazione. – Il fabbricato ove sono allocati gli immobili <i>de quo</i> si presenta esternamente in modeste condizioni manutentive e discretamente soleggiato. 		
Descrizione:	<p>Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un locale deposito al piano interrato, all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, che si sviluppa per complessivi quattro piani fuori terra, oltre piano interrato e serviti da due blocchi scala con relativi ascensori, in Acerra (NA) alla via Luigi Perosi n. 1. Il detto locale è individuato in NCEU al:</p> <p>F.oglio 42 P.lla 2422, sub 24, cat. C/2, cons.16 mq, classe 3, sup. cat. 19 mq, rendita € 34,71, PS1, int.3;</p> <p>Il bene in questione è ubicato nel Comune di Acerra situato a circa 14 chilometri a nord est di Napoli; occupa una vasta area pianeggiante nel quadrante nord-orientale dell'entroterra napoletano, ed è il terzo comune per estensione territoriale dopo il capoluogo e Giugliano; la parte nord è prevalentemente rurale e confina con il casertano e con il nolano. È collegato direttamente all'autostrada A1, A30, A16 e A3 tramite l'Asse Mediano, l'Asse di supporto e della diramazione del Centro Direzionale. Sono presenti due zone industriali: Acerra e Pomigliano d'Arco. La città è servita da due stazioni ferroviarie: quella di Trenitalia e quella della Circumvesuviana.</p> <p>Il comune si estende su una superficie di circa 54,71 kmq, con una popolazione di circa 59.596 abitanti. Sorge a 28 metri sopra il livello del mare.</p> <p>L'isolato, ove è allocato l'immobile, è situato in zona semicentrale. È delimitato a nord-est dal tracciato della linea delle Ferrovie dello Stato e a sud dalla Strada Provinciale 162, con lo svincolo stradale di Acerra. L'area è caratterizzata da una fitta rete stradale cittadina che serve i complessi edilizi ivi presenti. In particolare via Luigi Perosi è una strada urbana a doppio senso di marcia, ma di limitata ampiezza e priva di marciapiedi. Presente pubblica illuminazione e rete fognaria. Assenti piste ciclabili e parcheggi pubblici in loco. il parcheggio è possibile lunga la limitata sede stradale</p> <p>L'isolato è caratterizzato da fabbricati coevi, frutto di una massiccia urbanizzazione che ha riguardato l'area a cavallo degli anni duemila. La tipologia abitativa prevede l'edificio plurifamiliare servito da blocco scala condominiale con e senza ascensore.</p> <p>L'isolato in cui è allocato il bene <i>de quo</i>, a carattere residenziale, si presenta completamente edificato; poche le aree a verde privato ancora presenti; costanti possono ritenersi le aspettative commerciali per lo stesso.</p> <p>Le attività commerciali sono perlopiù dislocate nel centro cittadino, raggiungibile con mezzi propri. La sede comunale dista alcuni chilometri.</p> <p>Il fabbricato condominiale, ove è allocata l'unità immobiliare in oggetto, presenta una sagoma planimetrica assimilabile ad un rettangolo, con il lato lungo posto parallelamente alla via Perosi da cui si accede. Lo stesso è servito da due blocchi scala con relativi ascensori, indicati con le lettere A, B. L'immobile in questione è allocato al piano interrato del detto fabbricato con ingresso da rampa carrabile prospiciente la strada comunale. Al detto piano si accede anche mediante i due summenzionati blocchi scala.</p> <p>Percorsi via Luigi Perosi, giunti al fabbricato condominiale, ci si immette alla rampa carrabile, delimitata da cancelletto metallico, che conduce al piano interrato. Qui sono disposte n. 12 unità immobiliari adibite in parte a deposito/cantinola, in parte a box auto pertinenziale, oltre area di manovra comune (sub 41). Quella che forma il lotto 2 è la terza per chi accede dalla rampa carrabile.</p> <p>L'immobile <i>de quo</i> risulta essere allo stato attuale destinato a locale deposito. Presenta una sagoma planimetrica rettangolare, occupando la porzione nord-est del piano interrato.</p> <p>Piano Interrato – composto da: locale adibito deposito.</p> <p>Si anticipa che i dati dimensionali complessivi risultano essere i seguenti:</p> <p>PIANO INTERRATO – LOTTO N.2 Sup. Lorda= 18,00 mq H = m 3,14/2,80</p> <p>L'unità immobiliare che forma il LOTTO 2 in questione, all'atto del sopralluogo si articolava al piano interrato.</p> <p>Piano S1 – composto da: locale adibito a deposito.</p> <p>PIANO INTERRATO</p>		



	<p>Dalla strada comunale, mediante rampa carrabile si giunge al piano interrato ove è allocata l'unità immobiliare in questione. Al piano si accede anche attraverso i due blocchi scala condominiali contrassegnati con le lettere A e B. L'unità immobiliare consta di unico ambiente rettangolare.</p> <p>L'altezza interna rilevata risulta essere pari a m 3,14 che si riduce per la parte più interna del locale a 2,80 m.</p> <p>Il bene si presenta in un modesto stato di conservazione generale tenuto conto comunque della destinazione d'uso ed in assenza di recenti interventi manutentivi eseguiti.</p> <p>In particolar modo si sottolinea che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il locale è privo di areazione naturale. - Presente impianto di illuminazione del tipo a neon. - La pavimentazione è in conglomerato cementizio bituminoso. Le pareti risultano semplicemente intonacate. - L'accesso al locale dall'area di manovra, è delimitato da anta metallica basculante. <p>Come anche da rilievo fotografico allegato NON si evidenziano finiture di pregio; si notano lesioni e lievi dissesti della pavimentazione interna. Infine si riscontrano tracce di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali.</p> <p>L'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.</p> <p>La vendita del bene Non è soggetta ad IVA.</p> <p>Per il bene in questione NON è stato effettuato un accesso forzoso.</p>
Vendita soggetta a IVA:	No
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero.



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.800,00

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1 (già n. 4), PS1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part.2422, Sub. 24, Categoria C2	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	<p>All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano completi. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Il deposito al piano interrato risultava locato a terzi con contratto non opponibile e adibito a deposito di marmitte e altre componenti di carrozzeria auto; in modesto stato di conservazione generale tenuto conto della particolare destinazione. – Il fabbricato ove sono allocati gli immobili <i>de quo</i> si presenta esternamente in modeste condizioni manutentive e discretamente soleggiato. 		
Descrizione:	<p>Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un locale deposito al piano interrato, all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, che si sviluppa per complessivi quattro piani fuori terra, oltre piano interrato e serviti da due blocchi scala con relativi ascensori, in Acerra (NA) alla via Luigi Perosi n. 1. Il detto locale è individuato in NCEU al:</p> <p>F.oglio 42 P.lla 2422, sub 24, cat. C/2, cons.16 mq, classe 3, sup. cat. 19 mq, rendita € 34,71, PS1, int.3;</p> <p>Il bene in questione è ubicato nel Comune di Acerra situato a circa 14 chilometri a nord est di Napoli; occupa una vasta area pianeggiante nel quadrante nord-orientale dell'entroterra napoletano, ed è il terzo comune per estensione territoriale dopo il capoluogo e Giugliano; la parte nord è prevalentemente rurale e confina con il casertano e con il nolano. È collegato direttamente all'autostrada A1, A30, A16 e A3 tramite l'Asse Mediano, l'Asse di supporto e della diramazione del Centro Direzionale. Sono presenti due zone industriali: Acerra e Pomigliano d'Arco. La città è servita da due stazioni ferroviarie: quella di Trenitalia e quella della Circumvesuviana.</p> <p>Il comune si estende su una superficie di circa 54,71 kmq, con una popolazione di circa 59.596 abitanti. Sorge a 28 metri sopra il livello del mare.</p> <p>L'isolato, ove è allocato l'immobile, è situato in zona semicentrale. È delimitato a nord-est dal tracciato della linea delle Ferrovie dello Stato e a sud dalla Strada Provinciale 162, con lo svincolo stradale di Acerra. L'area è caratterizzata da una fitta rete stradale cittadina che serve i complessi edilizi ivi presenti. In particolare via Luigi Perosi è una strada urbana a doppio senso di marcia, ma di limitata ampiezza e priva di marciapiedi. Presente pubblica illuminazione e rete fognaria. Assenti piste ciclabili e parcheggi pubblici in loco. il parcheggio è possibile lunga la limitata sede stradale</p> <p>L'isolato è caratterizzato da fabbricati coevi, frutto di una massiccia urbanizzazione che ha riguardato l'area a cavallo degli anni duemila. La tipologia abitativa prevede l'edificio plurifamiliare servito da blocco scala condominiale con e senza ascensore.</p> <p>L'isolato in cui è allocato il bene <i>de quo</i>, a carattere residenziale, si presenta completamente edificato; poche le aree a verde privato ancora presenti; costanti possono ritenersi le aspettative commerciali per lo stesso.</p> <p>Le attività commerciali sono perlopiù dislocate nel centro cittadino, raggiungibile con mezzi propri. La sede comunale dista alcuni chilometri.</p> <p>Il fabbricato condominiale, ove è allocata l'unità immobiliare in oggetto, presenta una sagoma planimetrica assimilabile ad un rettangolo, con il lato lungo posto parallelamente alla via Perosi da cui si accede. Lo stesso è servito da due blocchi scala con relativi ascensori, indicati con le lettere A, B. L'immobile in questione è allocato al piano interrato del detto fabbricato con ingresso da rampa carrabile prospiciente la strada comunale. Al detto piano si accede anche mediante i due summenzionati blocchi scala.</p> <p>Percorsi via Luigi Perosi, giunti al fabbricato condominiale, ci si immette alla rampa carrabile, delimitata da cancelletto metallico, che conduce al piano interrato. Qui sono disposte n. 12 unità immobiliari adibite in parte a deposito/cantinola, in parte a box auto pertinenziale, oltre area di manovra comune (sub 41). Quella che forma il lotto 2 è la terza per chi accede dalla rampa carrabile.</p> <p>L'immobile <i>de quo</i> risulta essere allo stato attuale destinato a locale deposito. Presenta una sagoma planimetrica rettangolare, occupando la porzione nord-est del piano interrato.</p> <p>Piano Interrato – composto da: locale adibito deposito.</p> <p>Si anticipa che i dati dimensionali complessivi risultano essere i seguenti:</p> <p>PIANO INTERRATO – LOTTO N.2 Sup. Lorda= 18,00 mq H = m 3,14/2,80</p> <p>L'unità immobiliare che forma il LOTTO 2 in questione, all'atto del sopralluogo si articolava al piano interrato.</p> <p>Piano S1 – composto da: locale adibito a deposito.</p> <p>PIANO INTERRATO</p> <p>Dalla strada comunale, mediante rampa carrabile si giunge al piano interrato ove è allocata l'unità immobiliare in questione. Al piano si accede anche attraverso i due blocchi scala condominiali contrassegnati con le lettere A e B. L'unità immobiliare consta di unico ambiente rettangolare.</p> <p>L'altezza interna rilevata risulta essere pari a m 3,14 che si riduce per la parte più interna del locale a 2,80 m.</p>		



	<p>Il bene si presenta in un modesto stato di conservazione generale tenuto conto comunque della destinazione d'uso ed in assenza di recenti interventi manutentivi eseguiti.</p> <p>In particolar modo si sottolinea che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il locale è privo di areazione naturale. - Presente impianto di illuminazione del tipo a neon. - La pavimentazione è in conglomerato cementizio bituminoso. Le pareti risultano semplicemente intonacate. - L'accesso al locale dall'area di manovra, è delimitato da anta metallica basculante. <p>Come anche da rilievo fotografico allegato NON si evidenziano finiture di pregio; si notano lesioni e lievi dissesti della pavimentazione interna. Infine si riscontrano tracce di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali.</p> <p>L'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.</p> <p>La vendita del bene Non è soggetta ad IVA.</p> <p>Per il bene in questione NON è stato effettuato un accesso forzoso.</p>
Vendita soggetta a IVA:	No
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione ad uso diverso dalla abitazione, NON OPPONIBILE alla procedura.



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.000,00

Bene N° 3 – Box auto			
Ubicazione:	Acerra (NA) – via L. Perosi n. 1 (già n. 4), PS1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part.2422, Sub. 16, Categoria C6	Superficie	18,30 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano completi. In particolare: <ul style="list-style-type: none"> – Il box auto al piano interrato risultava occupato da terzi senza titolo; in modesto stato di conservazione generale tenuto conto della particolare destinazione. – Il fabbricato ove sono allocati gli immobili de quo si presenta esternamente in modeste condizioni manutentive e discretamente soleggiato. 		
Descrizione:	<p>Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un box auto al piano interrato, all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, che si sviluppa per complessivi quattro piani fuori terra, oltre piano interrato e serviti da due blocchi scala con relativi ascensori, in Acerra (NA) alla via Luigi Perosi n. 1. Il detto locale è individuato in NCEU al:</p> <p>F.oglio 42 P.lla 2422, sub 16, cat. C/6, cons.16 mq, classe 1, sup. cat. 19 mq, rendita € 17,35, PS1, int.12;</p> <p>Il bene in questione è ubicato nel Comune di Acerra situato a circa 14 chilometri a nord est di Napoli; occupa una vasta area pianeggiante nel quadrante nord-orientale dell'entroterra napoletano, ed è il terzo comune per estensione territoriale dopo il capoluogo e Giugliano; la parte nord è prevalentemente rurale e confina con il casertano e con il nolano. È collegato direttamente all'autostrada A1, A30, A16 e A3 tramite l'Asse Mediano, l'Asse di supporto e della diramazione del Centro Direzionale. Sono presenti due zone industriali: Acerra e Pomigliano d'Arco. La città è servita da due stazioni ferroviarie: quella di Trenitalia e quella della Circumvesuviana.</p> <p>Il comune si estende su una superficie di circa 54,71 kmq, con una popolazione di circa 59.596 abitanti. Sorge a 28 metri sopra il livello del mare.</p> <p>L'isolato, ove è allocato l'immobile, è situato in zona semicentrale. È delimitato a nord-est dal tracciato della linea delle Ferrovie dello Stato e a sud dalla Strada Provinciale 162, con lo svincolo stradale di Acerra. L'area è caratterizzata da una fitta rete stradale cittadina che serve i complessi edilizi ivi presenti. In particolare via Luigi Perosi è una strada urbana a doppio senso di marcia, ma di limitata ampiezza e priva di marciapiedi. Presente pubblica illuminazione e rete fognaria. Assenti piste ciclabili e parcheggi pubblici in loco. il parcheggio è possibile lunga la limitata sede stradale</p> <p>L'isolato è caratterizzato da fabbricati coevi, frutto di una massiccia urbanizzazione che ha riguardato l'area a cavallo degli anni duemila. La tipologia abitativa prevede l'edificio plurifamiliare servito da blocco scala condominiale con e senza ascensore.</p> <p>L'isolato in cui è allocato il bene <i>de quo</i>, a carattere residenziale, si presenta completamente edificato; poche le aree a verde privato ancora presenti; costanti possono ritenersi le aspettative commerciali per lo stesso.</p> <p>Le attività commerciali sono perlopiù dislocate nel centro cittadino, raggiungibile con mezzi propri. La sede comunale dista alcuni chilometri.</p> <p>Il fabbricato condominiale, ove è allocata l'unità immobiliare in oggetto, presenta una sagoma planimetrica assimilabile ad un rettangolo, con il lato lungo posto parallelamente alla via Perosi da cui si accede. Lo stesso è servito da due blocchi scala con relativi ascensori, indicati con le lettere A, B. L'immobile in questione è allocato al piano interrato del detto fabbricato con ingresso da rampa carrabile prospiciente la strada comunale. Al detto piano si accede anche mediante i due summenzionati blocchi scala.</p> <p>Percorsi via Luigi Perosi, giunti al fabbricato condominiale, ci si immette alla rampa carrabile, delimitata da cancelletto metallico, che conduce al piano interrato. Qui sono disposte n. 12 unità immobiliari adibite in parte a deposito/cantinola, in parte a box auto pertinenziale, oltre area di manovra comune (sub 41). Quella che forma il lotto 3 è la decima per chi accede dalla rampa carrabile.</p> <p>L'immobile <i>de quo</i> risulta essere allo stato attuale destinato a box auto. Presenta una sagoma planimetrica rettangolare, occupando la porzione nord-ovest del piano interrato.</p> <p>Piano Interrato – composto da: box auto.</p> <p>Si anticipa che i dati dimensionali complessivi risultano essere i seguenti:</p> <p>PIANO INTERRATO – LOTTO N.3 Sup. Lorda= 18,30 mq H = m 3,17/2,85</p> <p>L'unità immobiliare che forma il LOTTO 3 in questione, all'atto del sopralluogo si articolava al piano interrato.</p> <p>Piano S1 – composto da: box auto.</p> <p>PIANO INTERRATO</p> <p>Dalla strada comunale, mediante rampa carrabile si giunge al piano interrato ove è allocata l'unità immobiliare in questione. Al piano si accede anche attraverso i due blocchi scala condominiali contrassegnati con le lettere A e B. L'unità immobiliare consta di unico ambiente rettangolare.</p> <p>L'altezza interna rilevata risulta essere pari a m 3,17 che si riduce per la parte più interna del locale a 2,85 m.</p> <p>Il bene si presenta in un modesto stato di conservazione generale tenuto conto comunque della destinazione d'uso ed in assenza di recenti interventi manutentivi eseguiti.</p> <p>In particolar modo si sottolinea che:</p>		



	<ul style="list-style-type: none"> - Il locale è privo di areazione naturale. - Presente impianto di illuminazione del tipo a neon. - La pavimentazione è in conglomerato cementizio bituminoso. Le pareti risultano semplicemente intonacate. - L'accesso al locale dall'area di manovra è delimitato da anta metallica basculante. <p>Si evidenzia che l'ingresso al box auto è reso difficoltoso dalla presenza di pilastro nell'area di manovra comune che parzialmente limita il vano di accesso allo stesso locale.</p> <p>Come anche da rilievo fotografico allegato NON si evidenziano finiture di pregio; si notano lesioni e lievi dissesti della pavimentazione interna. Infine si riscontrano tracce di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali.</p> <p>L'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.</p> <p>La vendita del bene Non è soggetta ad IVA.</p> <p>Per il bene in questione NON è stato effettuato un accesso forzoso.</p>
Vendita soggetta a IVA:	No
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da terzi in assenza di contratto di locazione e/o titolo legittimante.

